

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **303/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 1, 2, 3, 4, 5**

**Esperto alla stima:** Geom. Renzo Fregonese  
**Codice fiscale:** FRGRNZ54S15A530L  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo  
**Telefono:** 0434632684  
**Email:** fregoneserenzo@libero.it  
**Pec:** renzo.fregonese@geopec.it

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Dei Molini - Aviano (Pordenone) - 33081

### Lotto: 1

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1331, subalterno 14, indirizzo Via Dei Molini 41, interno A, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 111, rendita € 805.67, foglio 39, particella 1331, subalterno 10, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 22, superficie 22, rendita € 68.17

**Corpo:** B

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

### Lotto: 2

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1331, subalterno 15, indirizzo Via Dei Molini 41, interno B, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 111, rendita € 805.67, foglio 39, particella 1331, subalterno 9, indirizzo Via Dei Molini, piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 22, superficie 22, rendita € 68.17

**Corpo:** B

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, superficie 84

### Lotto: 3

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1331, subalterno 3, indirizzo Via Dei Molini 41, interno C, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 83, rendita € 495.80, foglio 39, particella 1331, subalterno 6, indirizzo Via Dei Molini 41, piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 15, superficie 15, rendita € 46.48

**Corpo:** B

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

### Lotto: 4

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1331, subalterno 5, indirizzo Via Dei Molini 41,



interno D, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 76, rendita € 495.80, foglio 39, particella 1331, subalterno 7, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 15, superficie 15, rendita € 46,48

**Corpo:** B

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

**Lotto:** 5

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1331, subalterno 4, indirizzo Via Dei Molini 41, interno E, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 82, rendita € 495.80, foglio 39, particella 1331, subalterno 8, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 16, superficie 16, rendita € 49,58

**Corpo:** B

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

Beni in **Aviano (Pordenone)**  
Località/Frazione  
Via Dei Molini

### **Lotto: 1**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: [REDACTED]**

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 39, particella 1331, subalterno 14, indirizzo Via Dei Molini 41, interno A, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 111, rendita € 805.67

**Derivante da:** Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0033171 del 12/04/2016 e Docfa Prot. n° PN0049314 del 01/06/2016 eseguite dal sottoscritto

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** All'unità immobiliare competono 215,458/1000 sulle parti comuni del mappale n° 1331 come da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto.

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 39, particella 1331, subalterno 10, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 22, superficie 22, rendita € 68.17

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** All'unità immobiliare competono 28,631/1000 sulle parti comuni del mappale n° 1331 come da tabella millesimale allegata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato e la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per accorpate la corte esclusiva all'unità immobiliare e per corretta rappresentazione del Sub. 16 bene comune non censibile a tutti i subalterni.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

56/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0019254 del 09/03/2016 e Docfa Prot. n° PN0045233 del 20/05/2016 eseguite dal sottoscritto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.

**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

**Identificativo corpo: B**

**Terreno [T] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo: A e B**

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010.

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: [REDACTED]  
in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 11/05/2015 ai nn.

878/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 12/05/2015 ai nn. 5766/943; Importo ipoteca: € 1404531,38; Importo capitale: € 702265,69.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** assenza di bilanci

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 170,01 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994 ai nn. 796/687.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994 ai nn. 5279/4006.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003.

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucci Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2008 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Terreno [T]** sito in **Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Spostamento parete divisoria locale garage ed accesso allo stesso nonché riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento parete divisoria locale garage ed accesso allo stesso nonché riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

S.C.I.A. e opere edilizie: € 4.500,00

**Oneri Totali: € 4.500,00****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Terreno [T]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio

	Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziali di consolidamento e completamento estensive
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano terra in edificio condominiale comprendenti 5 alloggi. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n° 40/97 e reso abitabile in data 09/07/1997. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 517. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene dalla pubblica Via mentre quello carrabile avviene attraverso il mappale n° 1774.

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio.

Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, tre camere, bagno, servizio igienico e giardino in uso esclusivo. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e il garage con altezza utile interna di ml. 2,40.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parquet a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari le quali presentano infiltrazioni d'acqua provenienti principalmente dai balconi esterni del primo piano e che hanno interessato le murature, i soffitti e i pavimenti. Vi sono tracce di umidità al piano interrato causate da allagamenti dovute ad eventi atmosferici eccezionali. E' urgente un intervento di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di abitabilità dei locali sostituendo i pavimenti lignei, risanando le superfici di pareti e soffitti, eliminando la causa delle infiltrazioni e sostituendo il gruppo termico.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	96,47

Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	9,35
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	15,01
Giardino	sup lorda di pavimento	0,10	12,01
			<b>132,83</b>

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B**

Trattasi di area urbana che costituisce la rampa di accesso ai piani interrati del mappale n° 1331 e ai civici n° 45 e 49 del mappale n° 1262.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**56/1000** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Rampa d'accesso	sup reale lorda	0,06	4,70
			<b>4,70</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
 Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
 Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00  
 Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00  
 Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.



**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	96,47	€ 800,00	€ 77.176,00
Lavanderia	9,35	€ 800,00	€ 7.476,00
Garage	15,01	€ 800,00	€ 12.004,00
Giardino	12,01	€ 800,00	€ 9.611,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 106.267,20
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 10500.00	€ -10.500,00
Valore corpo	€ 95.767,20

**B. Terreno [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Rampa d'accesso	4,70	€ 12,00	€ 56,45

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56,45
Valore corpo	€ 56,45

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	132,83	€ 95.767,20	€ 95.767,20
B	Terreno [T]	4,70	€ 56,45	€ 56,45

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 23.955,91
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.367,74
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 67.367,74

## **Lotto: 2**

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

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

### **9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1331, subalterno 15, indirizzo Via Dei Molini 41, interno B, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 111, rendita € 805.67

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0033171 del 12/04/2016 e Docfa Prot. n° PN0049314 del 01/06/2016 eseguite dal sottoscritto

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 215,636/1000 sulle parti comuni del mappale n° 1331 come da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1331, subalterno 9, indirizzo Via Dei Molini, piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 22, superficie 22, rendita € 68.17

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 22,456/1000 sulle parti comuni del mappale n° 1331 come da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato e la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per accorpate la corte esclusiva all'unità immobiliare e per corretta rappresentazione del Sub. 16 bene comune non censibile a tutti i subalterni.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

56/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, superficie 84

**Derivante da:** Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0019254 del 09/03/2016 e Docfa Prot. n° PN0045233 del 20/05/2016 eseguite dal sottoscritto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**10 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.

**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**11 STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

**Identificativo corpo: B**

**Terreno [T] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo: A e B**

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro preventivo a favore di , [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca legale annotata; A favore di , [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 11/05/2015 ai nn. 878/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 12/05/2015 ai nn. 5766/943; Importo ipoteca: € 1404531,38; Importo capitale: € 702265,69.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** assenza di bilanci

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 173,74 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

#### **14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003.

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucciu Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2008.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

#### **15. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****15.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Spostamento parete divisoria locale garage ed accesso allo stesso nonché assenza di isolamento termico lavanderia

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento parete divisoria locale garage ed accesso allo stesso nonché assenza di isolamento termico lavanderia

S.C.I.A. e opere edilizie: € 4.500,00

**Oneri Totali: € 4.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Terreno [T]****Dati precedenti relativi ai corpi: B****15.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano terra in edificio condominiale comprendenti 5 alloggi. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n° 40/97 e reso abitabile in data 09/07/1997. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 517. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene dalla pubblica Via mentre quello carrabile avviene attraverso il mappale n° 1774.

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio.

Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, tre camere, bagno, servizio igienico e giardino ad uso esclusivo. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano seminterrato ci sono la lavanderia e il garage. L'altezza utile interna è di ml. 2,40.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed elettrico. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parquet a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari le quali presentano infiltrazioni d'acqua provenienti principalmente dai balconi esterni del primo piano e che hanno interessato le murature, i soffitti e i pavimenti. Vi sono tracce di umidità al piano interrato causate da allagamenti dovute ad eventi atmosferici eccezionali. E' urgente un intervento di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di abitabilità dei locali sostituendo i pavimenti lignei, risanando le superfici di pareti e soffitti, eliminando la causa delle infiltrazioni e sostituendo il gruppo termico.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	96,26
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	9,84
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	11,94
Giardino	sup lorda di pavimento	0,10	12,78

**130,82**

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B**

Trattasi di area urbana che costituisce la rampa di accesso ai piani interrati del mappale n° 1331 e ai civici n° 45 e 49 del mappale n° 1262.

### 1. Quota e tipologia del diritto

56/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Rampa di accesso	sup reale lorda	0,06	4,70

**4,70**

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
 Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
 Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00  
 Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00  
 Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.

### 16.2 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	96,26	€ 800,00	€ 77.008,00
Lavanderia	9,84	€ 800,00	€ 7.872,00
Garage	11,94	€ 800,00	€ 9.552,00
Giardino	12,78	€ 800,00	€ 10.220,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 104.652,00
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 10500.00	€ -10.500,00
Valore corpo	€ 94.152,00

#### B. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Rampa di accesso	4,70	€ 12,00	€ 56,45

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56,45
Valore corpo	€ 56,45

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	130,82	€ 94.152,00	€ 94.152,00



B	Terreno [T]	4,70	€ 56,45	€ 56,45
---	-------------	------	---------	---------

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 23.552,11
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 66.156,34
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 66.156,34

**Lotto: 3**

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

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

## 17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1331, subalterno 3, indirizzo Via Dei Molini 41, interno C, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 83, rendita € 495.80

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0033171 del 12/04/2016 e Docfa Prot. n° PN0049314 del 01/06/2016 eseguite dal sottoscritto

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 157,848/1000 sulle parti comuni del mappale n° 1331 come da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1331, subalterno 6, indirizzo Via Dei Molini 41, piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 15, superficie 15, rendita € 46.48

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 17,855/1000 sulle parti comuni del mappale n° 1331 come da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato e per corretta rappresentazione del Sub. 16 bene comune non censibile a tutti i subalterni.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

### **Quota e tipologia del diritto**

**56/1000 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0019254 del 09/03/2016 e Docfa Prot. n° PN0045233 del 20/05/2016 eseguite dal sottoscritto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 18 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.

**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 19 STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

**Identificativo corpo: B**

**Terreno [T] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** A e B

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010.

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 11/05/2015 ai nn. 878/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 12/05/2015 ai nn. 5766/943; Importo ipoteca: € 1404531,38; Importo capitale: € 702265,69.

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** assenza di bilanci

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 168,12 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

## 22 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003.

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucciu Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2008.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### **Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare: Riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

S.C.I.A. e opere edilizie: € 4.500,00

Oneri Totali: € **4.500,00**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziali di consolidamento e completamento estensive
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano primo in edificio condominiale comprendenti 5 alloggi. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n° 40/97 e reso abitabile in data 09/07/1997. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 517. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene dalla pubblica Via mentre quello carrabile avviene attraverso il mappale n° 1774.

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio. Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte, due camere, un bagno e un terrazzo. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e il garage con altezza utile interna di ml. 2,40.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano semiterrato sono state

solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parquet a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari le quali presentano infiltrazioni d'acqua provenienti principalmente dai balconi esterni del primo piano e che hanno interessato le murature, i soffitti e i pavimenti. Vi sono tracce di umidità al piano interrato causate da allagamenti dovute ad eventi atmosferici eccezionali. E' urgente un intervento di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di abitabilità dei locali sostituendo i pavimenti lignei, risanando le superfici di pareti e soffitti, eliminando la causa delle infiltrazioni e sostituendo il gruppo termico.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,50	3,58
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	10,03
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	9,40
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	72,24
			<b>95,24</b>

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B**

Trattasi di area urbana che costituisce la rampa di accesso ai piani interrati del mappale n° 1331 e ai civici n° 45 e 49 del mappale n° 1262.

### 1. Quota e tipologia del diritto

56/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Rampa d'accesso	sup reale lorda	0,06	4,70

4,70

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00 Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 - 900,00; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00 Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00 Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.

### 24.2 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terrazzo	3,58	€ 800,00	€ 2.864,00
Lavanderia	10,03	€ 800,00	€ 8.020,00
Garage	9,40	€ 800,00	€ 7.516,00
Alloggio	72,24	€ 800,00	€ 57.792,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 76.192,00
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 10500.00	€ -10.500,00
Valore corpo	€ 65.692,00

#### B. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Rampa d'accesso	4,70	€ 12,00	€ 56,45

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56,45
Valore corpo	€ 56,45

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo	95,24	€ 65.692,00	€ 65.692,00



	civile [A2]			
B	Terreno [T]	4,70	€ 56,45	€ 56,45

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 16.437,11
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>44.811,34</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>44.811,34</b>

**Lotto: 4**

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

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

**25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1331, subalterno 5, indirizzo Via Dei Molini 41, interno D, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 76, rendita € 495.80

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0033171 del 12/04/2016 e Docfa Prot. n° PN0049314 del 01/06/2016 eseguite dal sottoscritto

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 149,44/1000 sulle parti comuni del mappale n° 1331 come da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1331, subalterno 7, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 15, superficie 15, rendita € 46,48

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 17,509/1000 sulle parti comuni del mappale n° 1331 come da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato e per corretta rappresentazione del Sub. 16 bene comune non censibile a tutti i subalterni.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

**56/1000 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0019254 del 09/03/2016 e Docfa Prot. n° PN0045233 del 20/05/2016 eseguite dal sottoscritto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**26 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**27 STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

**Identificativo corpo: B****Terreno [T] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Identificativo corpo: A e B**- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010.- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010.

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 11/05/2015 ai nn. 878/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 12/05/2015 ai nn. 5766/943; Importo ipoteca: € 1404531,38; Importo capitale: € 702265,69.**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** assenza di bilanci**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** 177,70 kWh/mq anno**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

### 30 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucci Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2008.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****31.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare: Riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

S.C.I.A. e opere edilizie: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziali di consolidamento e completamento estensive
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano primo in edificio condominiale comprendenti 5 alloggi. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n° 40/97 e reso abitabile in data 09/07/1997. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 517. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene dalla pubblica Via mentre quello carrabile avviene attraverso il mappale n° 1774.

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio.

Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende una cucina, un soggiorno, un ingresso, una camera, un bagno e un terrazzo. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e il garage con altezza utile interna di ml. 2,40. L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parchetti a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili

in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari le quali presentano infiltrazioni d'acqua provenienti principalmente dai balconi esterni del primo piano e che hanno interessato le murature, i soffitti e i pavimenti. Vi sono tracce di umidità al piano interrato causate da allagamenti dovute ad eventi atmosferici eccezionali. E' urgente un intervento di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di abitabilità dei locali sostituendo i pavimenti lignei, risanando le superfici di pareti e soffitti, eliminando la causa delle infiltrazioni e sostituendo il gruppo termico.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	62,32
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,50	9,60
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	10,82
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	8,93
			<b>91,67</b>

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B**

Trattasi di area urbana che costituisce la rampa di accesso ai piani interrati del mappale n° 1331 e ai civici n° 45 e 49 del mappale n° 1262.

### 1. Quota e tipologia del diritto

56/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	------------------------

Rampa d'accesso	sup reale lorda	0,06	4,70
			<b>4,70</b>

## 32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 32.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00  
Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.

### 32.2 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	62,32	€ 800,00	€ 49.856,00
Terrazzo	9,60	€ 800,00	€ 7.676,00
Lavanderia	10,82	€ 800,00	€ 8.656,00
Garage	8,93	€ 800,00	€ 7.144,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 73.332,00
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 11500.00	€ -11.500,00
Valore corpo	€ 61.832,00

#### B. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Rampa d'accesso	4,70	€ 12,00	€ 56,45

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56,45
Valore corpo	€ 56,45

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	91,67	€ 61.832,00	€ 61.832,00
B	Terreno [T]	4,70	€ 56,45	€ 56,45



**32. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 15.472,11
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

**32. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.416,34
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 41.416,34

**Lotto: 5**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NoLa trascrizione dei titoli di acquisto nel

ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

### 33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1331, subalterno 4, indirizzo Via Dei Molini 41, interno E, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 82, rendita € 495.80

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0033171 del 12/04/2016 e Docfa Prot. n° PN0049314 del 01/06/2016 eseguite dal sottoscritto

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 157,189/1000 sulle parti comuni del mappale n° 1331 come da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1331, subalterno 8, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 16, superficie 16, rendita € 49,58

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 17,978/1000 sulle parti comuni del mappale n° 1331 come da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato e per corretta rappresentazione del Sub. 16 bene comune non censibile a tutti i subalterni.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

**56/1000 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0019254 del 09/03/2016 e Docfa Prot. n° PN0045233 del 20/05/2016 eseguite dal sottoscritto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### 34 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.

**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 35 STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

**Identificativo corpo: B**

**Terreno [T] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

### 36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo: A e B**

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro preventivo a favore di , [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010 .

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010 .

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca legale annotata; A favore di , [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 11/05/2015 ai nn. 878/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 12/05/2015 ai nn. 5766/943; Importo ipoteca: € 1404531,38; Importo capitale: € 702265,69.

### 37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** assenza di bilanci

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 184,95 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

### 38 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003.

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucciu Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2008 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

### 39. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Spostamento parete divisoria locale garage ed accesso allo stesso nonché riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento parete divisoria locale garage ed accesso allo stesso nonché riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

S.C.I.A. e opere edilizie: € 4.500,00

Oneri Totali: € **4.500,00**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziali di consolidamento e completamento estensive
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano primo in edificio condominiale comprendenti 5 alloggi. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n° 40/97 e reso abitabile in data 09/07/1997. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 517. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene dalla pubblica Via mentre quello carrabile avviene attraverso il mappale n° 1774.

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio.

Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte, due camere, un bagno ed un terrazzo. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e il garage con altezza utile interna di ml. 2,40.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in

parchetti a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari le quali presentano infiltrazioni d'acqua provenienti principalmente dai balconi esterni del primo piano e che hanno interessato le murature, i soffitti e i pavimenti. Vi sono tracce di umidità al piano interrato causate da allagamenti dovute ad eventi atmosferici eccezionali. E' urgente un intervento di manutenzione straordinaria per ripristinare le condizioni di abitabilità dei locali sostituendo i pavimenti lignei, risanando le superfici di pareti e soffitti, eliminando la causa delle infiltrazioni e sostituendo il gruppo termico.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	72,08
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,50	3,57
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	10,45
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	9,77
			<b>95,87</b>

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B**

Trattasi di area urbana che costituisce la rampa di accesso ai piani interrati del mappale n° 1331 e ai civici n° 45 e 49 del mappale n° 1262.

### 1. Quota e tipologia del diritto

56/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Rampa d'accesso	sup reale lorda	0,06	4,70

4,70

#### 40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 40.1 Criteri e fonti:

###### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano

###### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00  
Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.

##### 40.2 Valutazione corpi:

###### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	72,08	€ 800,00	€ 57.664,00
Terrazzo	3,57	€ 800,00	€ 2.856,00
Lavanderia	10,45	€ 800,00	€ 8.360,00
Garage	9,77	€ 800,00	€ 7.812,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.692,00
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 10500.00			€ -10.500,00
Valore corpo			€ 66.192,00

###### B. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Rampa d'accesso	4,70	€ 12,00	€ 56,45
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56,45
Valore corpo			€ 56,45

###### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo	95,87	€ 66.192,00	€ 66.192,00



	civile [A2]			
B	Terreno [T]	4,70	€ 56,45	€ 56,45

**40. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 16.562,11
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

**40. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.186,34
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 45.186,34

Data generazione:  
07-07-2016 16:07:51

L'Esperto alla stima  
**Geom. Renzo Fregonese**

██████████  
██████████████████  
██████████████████  
██████████████████████████████

██████████  
██████████  
██████████████████

[REDACTED]

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **303/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 6, 7, 8, 9**

**Esperto alla stima:** Geom. Renzo Fregonese  
**Codice fiscale:** FRGRNZ54S15A530L  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo  
**Telefono:** 0434632684  
**Email:** fregoneserenzo@libero.it  
**Pec:** renzo.fregonese@geopec.it

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Dei Molini n° 43 - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 6

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1262, subalterno 48, indirizzo Via Dei Molini 43, interno A, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 110, rendita € 805.67, foglio 39, particella 1262, subalterno 17, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 28, superficie 33, rendita € 86.76

**Lotto:** 7

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1262, subalterno 49, indirizzo Via Dei Molini 43, interno B, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 110, rendita € 805.67, foglio 39, particella 1262, subalterno 18, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 27, superficie 30, rendita € 83.67

**Lotto:** 8

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1262, subalterno 3, indirizzo Via Dei Molini 43, interno C, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5, superficie 87, rendita € 681.72, foglio 39, particella 1262, subalterno 19, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 25, superficie 28, rendita € 77.47

**Lotto:** 9

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1262, subalterno 4, indirizzo Via Dei Molini 43, interno D, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5, superficie 89, rendita € 681.72, foglio 39, particella 1262, subalterno 20, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 25, superficie 27, rendita € 77.47

Beni in **Aviano (Pordenone)**  
Località/Frazione  
Via Dei Molini

## **Lotto: 6**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: Proprietario dell'area è il Comune di Aviano

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 48, indirizzo Via Dei Molini 43, interno A, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 110, rendita € 805.67

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0043429 del 13/05/2016 e Docfa Prot. n° PN0045126 del 20/05/2016 eseguite dal sottoscritto

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 235,943/1000 sulle parti comuni del civico n° 43 sul mappale n° 1226 come da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 17, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 28, superficie 33, rendita € 86.76

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 35,067/1000 sulle parti comuni del civico n° 43 sul mappale n° 1262 come da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato, la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per accorpate la corte esclusiva all'unità immobiliare e la corretta rappresentazione dei beni comuni non censibili.

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è

provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.

**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** A

- **Trascrizione pregiudizievole:** Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di Rimini in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010 .

- **Trascrizione pregiudizievole:** Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010.

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 11/05/2015 ai nn. 878/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 12/05/2015 ai nn. 5766/943; Importo ipoteca: € 1404531,38; Importo capitale: € 702265,69.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** assenza di bilanci

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 169,29 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003.

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucciu Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2008.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 15/10/1998 al n. di prot. 18519/98

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997 e D.l.A. Prot. n°16.310 del 29/07/1998.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Spostamento apertura garage e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento apertura garage e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

S.C.I.A. e opere edilizie: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone

	il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonchè del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano terra di un complesso residenziale comprendente 2 fabbricati con 8 alloggi ciascuno. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n° 40/97, D.I.A. Prot. n° 16.310 del 29/07/98 e reso abitabile in data 15/10/1998. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 3.160. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 60 mentre quello carrabile avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 58.

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio. Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, tre camere, un bagno, un wc e giardino in uso esclusivo. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e il garage con altezza utile interna di ml. 2,50.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed elettrico nonchè collaudo di quest'ultimo. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parchetti a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]



Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari. E' necessario un intervento di manutenzione per la sostituzione della caldaia e agli infissi esterni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	95,94
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	5,51
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	15,96
Giardino	sup lorda di pavimento	0,10	21,89
			<b>139,29</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano che però si riferiscono alla piena proprietà.

Trattandosi di diritto di superficie sarà apportata una riduzione al valore di piena proprietà determinata tenendo conto dell'art. 31 comma 45 della Legge n° 448 del 23/12/98, il quale consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in aree P.E.E.P. in piena proprietà con eliminazione dei vincoli. La Legge n° 448/98 è stata modificata dalla Legge n° 106/2011. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano su istanza del superficiario e il prezzo di cessione sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale con i criteri stabiliti per il calcolo dell'indennità di espropriazione, con la riduzione al 60% dello stesso valore, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base agli indici ISTAT e con l'ulteriore limitazione che il prezzo così stabilito non deve essere superiore a quello in concreto utilizzato per la cessione in prima battuta dell'area in diritto di proprietà. Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Aviano non ha indicato in questa fase il valore della trasformazione (vedasi allegato datato 13/01/2016).

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00

Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00  
 Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	95,94	€ 750,00	€ 71.955,00
Lavanderia	5,51	€ 750,00	€ 4.128,75
Garage	15,96	€ 750,00	€ 11.970,00
Giardino	21,89	€ 750,00	€ 16.414,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.468,25
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 3000.00			€ -3.000,00
Valore corpo			€ 101.468,25

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	139,29	€ 101.468,25	€ 101.468,25

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 25.367,06
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica comprese le opere edili e/o catastale:	€ 5.000,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>71.101,19</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>71.101,19</b>

**Lotto: 7**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: Proprietario dell'area è il Comune di Aviano

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 49, indirizzo Via Dei Molini 43, interno B, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 110, rendita € 805.67

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0043429 del 13/05/2016 e Docfa Prot. n° PN0045126 del 20/05/2016 eseguite dal sottoscritto

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 236,428/1000 sulle parti comuni del civico n° 43 sul mappale n° 1226 come da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 18, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 27, superficie 30, rendita € 83.67

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 35,678/1000 sulle parti comuni del civico n° 43 sul mappale n° 1262 come da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato, la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per accorpate la corte esclusiva all'unità immobiliare e la corretta rappresentazione dei beni comuni non censibili.

**10 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****11 STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo: A**

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010 .

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010 .

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 11/05/2015 ai nn. 878/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 12/05/2015 ai nn. 5766/943; Importo ipoteca: € 1404531,38; Importo capitale: € 702265,69.

### 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** assenza di bilanci

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 181,40 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

### 14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003 .

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucciu Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2008.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010.

### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: XXXXXXXXXX  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione fabbricati  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769  
 Abitabilità/agibilità in data 15/10/1998 al n. di prot. 18519/98  
 NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997 e D.I.A. Prot. n°16.310 del 29/07/1998.

### 15.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Spostamento apertura lavanderia, esecuzione di un'apertura nel garage e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

Regularizzabili mediante: S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento apertura lavanderia, esecuzione di un'apertura nel garage e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

S.C.I.A. e opere edilizie: € 5.000,00

Oneri Totali: € **5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 15.2 **Conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Trattasi di appartamento al piano terra di un complesso residenziale comprendente 2 fabbricati con 8 alloggi ciascuno. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n° 40/97, D.I.A. Prot. n° 16.310 del 29/07/98 e reso abitabile in data 15/10/1998. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 3.160. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 60 mentre quello carrabile avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 58.

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante paretine in laterizio. Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, tre camere, un bagno, un wc e giardino in uso esclusivo. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e il garage con altezza utile interna di ml. 2,50.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed elettrico nonché collaudo di quest'ultimo. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parchetti a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno

completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari. E' necessario un intervento di manutenzione per la sostituzione della caldaia e agli infissi esterni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	95,35
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	10,13
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	15,97
Giardino	sup lorda di pavimento	0,10	12,30
			<b>133,75</b>

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano che però si riferiscono alla piena proprietà.

Trattandosi di diritto di superficie sarà apportata una riduzione al valore di piena proprietà determinata tenendo conto dell'art. 31 comma 45 della Legge n° 448 del 23/12/98, il quale consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in aree P.E.E.P. in piena proprietà con eliminazione dei vincoli. La Legge n° 448/98 è stata modificata dalla Legge n° 106/2011. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano su istanza del superficiario e il prezzo di cessione sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale con i criteri stabiliti per il calcolo dell'indennità di espropriazione, con la riduzione al 60% dello stesso valore, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base agli indici ISTAT e con l'ulteriore limitazione che il prezzo così stabilito non deve essere superiore a quello in concreto utilizzato per la cessione in prima battuta dell'area in diritto di proprietà. Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Aviano non ha indicato in questa fase il valore della trasformazione (vedasi allegato datato 13/01/2016).

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;Uffici del registro di Pordenone;Ufficio tecnico di Aviano;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00  
Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.

## 16.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	95,35	€ 750,00	€ 71.512,50
Lavanderia	10,13	€ 750,00	€ 7.597,50
Garage	15,97	€ 750,00	€ 11.977,50
Giardino	12,30	€ 750,00	€ 9.226,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.314,00
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 3000.00			€ -3.000,00
Valore corpo			€ 97.314,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	133,75	€ 97.314,00	€ 97.314,00

## 16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 24.328,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica comprese le opere edili e/o catastale:	€ 5.000,00

## 16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.985,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 67.985,50

## **Lotto: 8**

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

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

### **17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: Proprietario dell'area è il Comune di Aviano

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 3, indirizzo Via Dei Molini 43, interno C, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5, superficie 87, rendita € 681.72

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 190,527/1000 sulle parti comuni del civico n° 43 sul mappale n° 1226 come da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 19, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 25, superficie 28, rendita € 77.47

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 31,185/1000 sulle parti comuni del civico n° 43 sul mappale n° 1262 come da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato, la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per accorpate la corte esclusiva all'unità immobiliare e la corretta rappresentazione dei beni comuni non censibili.

### **18 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.

**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato



**19 STATO DI POSSESSO:**

Libero

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Identificativo corpo:** A

- **Trascrizione pregiudizievole:** Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010.

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 11/05/2015 ai nn. 878/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 12/05/2015 ai nn. 5766/943; Importo ipoteca: € 1404531,38; Importo capitale: € 702265,69.

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** assenza di bilanci**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** 204,49 kWh/mq anno**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**22 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucciu Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data

28/02/2008

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 15/10/1998 al n. di prot. 18519/98

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997 e D.I.A. Prot. n°16.310 del 29/07/1998.

### 23.1 *Conformità edilizia:*

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

Regularizzabili mediante: S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare: Riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

S.C.I.A. e opere edilizie: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 23.2 *Conformità urbanistica*

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano primo di un complesso residenziale comprendente 2 fabbricati con 8 alloggi ciascuno. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n° 40/97, D.I.A. Prot. n° 16.310 del 29/07/98 e reso abitabile in data 15/10/1998. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 3.160. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 60 mentre quello carrabile avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 58.

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio. Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, due camere, due bagni e due terrazzi. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e il garage con altezza utile interna di ml. 2,50.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed elettrico nonché il collaudo di quest'ultimo. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parchetti a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari. Sono necessari la sostituzione della caldaia, un intervento di manutenzione agli infissi esterni, la riparazione e/o sostituzione del portoncino d'ingresso e l'eliminazione dell'infiltrazione nel garage.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	82,16
Terrazzi	sup lorda di pavimento	0,50	3,75
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	5,39
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	13,82
			<b>105,12</b>

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano che però si riferiscono alla piena proprietà.

Trattandosi di diritto di superficie sarà apportata una riduzione al valore di piena proprietà determinata tenendo conto dell'art. 31 comma 45 della Legge n° 448 del 23/12/98, il quale consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in aree P.E.E.P. in piena proprietà con eliminazione dei vincoli. La Legge n° 448/98 è stata modificata dalla Legge n° 106/2011. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano su istanza del superficario e il prezzo di cessione sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale con i criteri stabiliti per il calcolo dell'indennità di espropriazione, con la riduzione al 60% dello stesso valore, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base agli indici ISTAT e con l'ulteriore limitazione che il prezzo così stabilito non deve essere superiore a quello in concreto utilizzato per la cessione in prima battuta dell'area in diritto di proprietà. Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Aviano non ha indicato in questa fase il valore della trasformazione (vedasi allegato datato 13/01/2016).

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
 Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
 Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00  
 Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00  
 Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.

**24.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	82,16	€ 750,00	€ 61.620,00
Terrazzi	3,75	€ 750,00	€ 2.812,50
Lavanderia	5,39	€ 750,00	€ 4.042,50
Garage	13,82	€ 750,00	€ 10.365,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.840,00
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 4000.00			-€ 4.000,00
Valore corpo			€ 74.840,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	105,12	€ 74.840,00	€ 74.840,00

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 18.710,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica comprese opere edili e/o catastale:	€ 5.000,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>51.130,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>51.130,00</b>

## Lotto: 9

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

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

### 25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: Proprietario dell'area è il Comune di Aviano

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 4, indirizzo Via Dei Molini 43, interno D, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5, superficie 89, rendita € 681.72

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 205,324/1000 sulle parti comuni del civico n° 43 sul mappale n° 1226 come da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 20, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 25, superficie 27, rendita € 77.47

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 29,848/1000 sulle parti comuni del civico n° 43 mappale n° 1262 come da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato, la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per accorpate la corte esclusiva all'unità immobiliare e la corretta rappresentazione dei beni comuni non censibili.

### 26 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.

**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**27 STATO DI POSSESSO:**

Libero

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Identificativo corpo:** A

- **Trascrizione pregiudizievole:** Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010 .

- **Trascrizione pregiudizievole:** Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 11/05/2015 ai nn. 878/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 12/05/2015 ai nn. 5766/943; Importo ipoteca: € 1404531,38; Importo capitale: € 702265,69.

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** assenza di bilanci.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** 184,82 kWh/mq anno**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**30 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003 .

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucciu Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data

28/02/2008 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010 .

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 15/10/1998 al n. di prot. 18519/98

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997 e D.I.A. Prot. n°16.310 del 29/07/1998.

#### 31.1 *Conformità edilizia:*

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

Regularizzabili mediante: S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare: Riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

S.C.I.A. e opere edilizie: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 31.2 *Conformità urbanistica*

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la	NO



commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano primo di un complesso residenziale comprendente 2 fabbricati con 8 alloggi ciascuno. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n° 40/97, D.I.A. Prot. n° 16.310 del 29/07/98 e reso abitabile in data 15/10/1998. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 3.160. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 60 mentre quello carrabile avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 58.

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralacciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio. Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, due camere, due bagni e un terrazzo. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e il garage con altezza utile interna di ml. 2,50 la prima e ml. 2,40 il secondo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed elettrico nonché il collaudo di quest'ultimo. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parchetti a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari. Sono necessari la sostituzione della caldaia, la manutenzione ordinaria degli infissi esterni, la riparazione e/o sostituzione del portoncino d'ingresso e l'eliminazione dell'infiltrazione sul soffitto del garage.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	85,42
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,50	3,02
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	10,78
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	12,97
			<b>112,19</b>

## 32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 32.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano che però si riferiscono alla piena proprietà.

Trattandosi di diritto di superficie sarà apportata una riduzione al valore di piena proprietà determinata tenendo conto dell'art. 31 comma 45 della Legge n° 448 del 23/12/98, il quale consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in aree P.E.E.P. in piena proprietà con eliminazione dei vincoli. La Legge n° 448/98 è stata modificata dalla Legge n° 106/2011. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano su istanza del superficiario e il prezzo di cessione sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale con i criteri stabiliti per il calcolo dell'indennità di espropriazione, con la riduzione al 60% dello stesso valore, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base agli indici ISTAT e con l'ulteriore limitazione che il prezzo così stabilito non deve essere superiore a quello in concreto utilizzato per la cessione in prima battuta dell'area in diritto di proprietà. Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Aviano non ha indicato in questa fase il valore della trasformazione (vedasi allegato datato 13/01/2016).

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
 Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
 Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00  
 Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00  
 Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.



[REDACTED]

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **303/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 18, 19, 20, 21**

**Esperto alla stima:** Geom. Renzo Fregonese

**Codice fiscale:** FRGRNZ54S15A530L

**Partita IVA:**

**Studio in:** Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

**Telefono:** 0434632684

**Email:** fregoneserenzo@libero.it

**Pec:** renzo.fregonese@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Dei Molini - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 18

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1262, subalterno 55, indirizzo Via Dei Molini 49, interno A, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 114, rendita € 805.67, foglio 39, particella 1262, subalterno 30, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 25, superficie 26, rendita € 77.47

**Corpo:** B

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

**Lotto:** 19

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1262, subalterno 54, indirizzo Via Dei Molini 49, interno B, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 110, rendita € 805.67, foglio 39, particella 1262, subalterno 29, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 27, superficie 30, rendita € 83.67

**Corpo:** B

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

**Lotto:** 20

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1262, subalterno 16, indirizzo Via Dei Molini 49, interno C, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5, superficie 86, rendita € 681.72, foglio 39, particella 1262, subalterno 32, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 31, superficie 31, rendita € 96.06

**Corpo:** B

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

**Lotto:** 21

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1262, subalterno 15, indirizzo Via Dei Molini 49,

interno D, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5, superficie 87, rendita € 681.72, foglio 39, particella 1262, subalterno 31, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 28, superficie 28, rendita € 86.76

**Corpo:** B

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

Beni in **Aviano (Pordenone)**  
Località/Frazione  
Via Dei Molini

**Lotto: 18**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: Proprietario dell'area è il Comune di Aviano

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 55, indirizzo Via Dei Molini 49, interno A, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 114, rendita € 805.67

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0043429 del 13/05/2016 e Docfa Prot. n° PN0045123 del 20/05/2016 eseguite dal sottoscritto

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 237,428/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n°1226 come da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 30, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 25, superficie 26, rendita € 77.47

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 29,322/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n°1262 come da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato, la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per accorpate la corte esclusiva all'unità immobiliare e la corretta rappresentazione dei beni comuni non censibili.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

125/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

**Derivante da:** Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0019254 del 09/03/2016 e Docfa Prot. n° PN0045233 del 20/05/2016

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.

**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

Note: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone e di Rimini è emerso un contratto di affitto della durata di 8 anni a partire dal 10/11/2011 con il quale la Ditta [REDACTED] concedeva in locazione le unità immobiliari alla Ditta [REDACTED] unipersonale con sede in [REDACTED]. Essendo di fatto le unità immobiliari non locate, doveva essere presentata la risoluzione anticipata della locazione e versati i relativi diritti. Attualmente l'amministratore unico della Ditta [REDACTED] è la signora [REDACTED] la quale è anche [REDACTED] della Ditta [REDACTED].

**Identificativo corpo: B**

**Terreno [T] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo: A e B**

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010 . .

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057.

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 18/05/2015 ai nn. 883/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 20/05/2015 ai nn. 6324/1007; Importo ipoteca: € 303471.50; Importo capitale: € 151735.75.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci e consuntivi

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** assenza di bilanci e consuntivi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 180,87 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003 ai nn. .

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucciu Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2008 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 al 21/04/2011 . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito di Mariangela Di Taranto in data 21/04/2011 ai nn. 9811/2194 - registrato a Rimini in data 02/05/2011 ai nn. 5315/1T.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione fabbricati  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769  
 Abitabilità/agibilità in data 15/10/1998 al n. di prot. 18519/98  
 NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997 e D.I.A. Prot. n°16.310 del 29/07/1998.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]** sito in **Via Dei Molini**  
 Numero pratica: 161/94  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione fabbricati  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769  
 Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445  
 NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Spostamento divisori interni, modifiche forometriche piano interrato e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento divisori interni, modifiche forometriche piano interrato e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

S.C.I.A. e opere edilizie: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### **Terreno [T]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.

Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziali di consolidamento e completamento estensive
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano terra di un complesso residenziale comprendente 2 fabbricati con 8 alloggi ciascuno. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n°

40/97, D.I.A. Prot. n° 16.310 del 29/07/98 e reso abitabile in data 15/10/1998. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 3.160. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 60 mentre quello carrabile avviene attraverso il mappale n° 1774 in comproprietà

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio. Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, tre camere, un bagno, un wc e giardino in usco esclusivo. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e un garage con altezza utile interna di ml. 2,50 la prima e ml. 2,40 il secondo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed elettrico nonché il collaudo di quest'ultimo. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parchetti a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari. E' necessario un intervento di manutenzione per la sostituzione della caldaia, agli infissi esterni, ai pavimenti lignei e alla porta della lavanderia.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	96,40
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	11,45
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	13,39
Giardino	sup lorda di pavimento	0,10	30,97

**152,20**

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B**

Trattasi di area urbana che costituisce la rampa di accesso ai piani interrati del mappale n° 1331 e ai civici n° 45 e 49 del mappale n° 1262.

## 1. Quota e tipologia del diritto

125/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Rampa d'accesso	sup reale lorda	0,06	4,70

**4,70**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano che però si riferiscono alla piena proprietà. Trattandosi di diritto di superficie sarà apportata una riduzione al valore di piena proprietà determinata tenendo conto dell'art. 31 comma 45 della Legge n° 448 del 23/12/98, il quale consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in aree P.E.E.P. in piena proprietà con eliminazione dei vincoli. La Legge n° 448/98 è stata modificata dalla Legge n° 106/2011. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano su istanza del superficiario e il prezzo di cessione sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale con i criteri stabiliti per il calcolo dell'indennità di espropriazione, con la riduzione al 60% dello stesso valore, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base agli indici istat e con l'ulteriore limitazione che il prezzo così stabilito non deve essere superiore a quello in concreto utilizzato per la cessione in prima battuta dell'area in diritto di proprietà. Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Aviano non ha indicato in questa fase il valore della trasformazione (vedasi allegato datato 13/01/2016).

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00  
Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.

### 8.2 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	96,40	€ 750,00	€ 72.300,00
Lavanderia	11,45	€ 750,00	€ 8.583,75
Garage	13,39	€ 750,00	€ 10.038,75
Giardino	30,97	€ 750,00	€ 23.226,75

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 114.149,25
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 6500.00	<b>-€ 6.500,00</b>
Valore corpo	€ 107.649,25

**B. Terreno [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Rampa d'accesso	4,70	€ 12,00	€ 56,45

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56,45
Valore corpo	€ 56,45

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	152,20	€ 107.649,25	€ 107.649,25
B	Terreno [T]	4,70	€ 56,45	€ 56,45

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 26.926,43
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica comprese opere edili e/o catastale:	€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 75.779,28</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 75.779,28</b>



## **Lotto: 19**

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

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

### **9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: Proprietario dell'area è il Comune di Aviano

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 54, indirizzo Via Dei Molini 49, interno B, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 110, rendita € 805.67

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0043429 del 13/05/2016 e Docfa Prot. n° PN0045123 del 20/05/2016

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 222,547/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n° 1226 da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 29, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 27, superficie 30, rendita € 83.67

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 31,961/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n° 1262 come da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato, la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per accorpere la corte esclusiva all'unità immobiliare e la corretta rappresentazione dei beni comuni non censibili.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

125/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84



Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0019254 del 09/03/2016 e Docfa Prot. n° PN0045233 del 20/05/2016

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 10 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.

**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 11 STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

Note: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone e di Rimini è emerso un contratto di affitto della durata di 8 anni a partire dal 10/11/2011 con il quale la Ditta [REDACTED] concedeva in locazione le unità immobiliari alla Ditta [REDACTED] unipersonale con sede in [REDACTED]. Essendo di fatto le unità immobiliari non locatate, doveva essere presentata la risoluzione anticipata della locazione e versati i relativi diritti. Attualmente l'amministratore unico della Ditta [REDACTED] è la signora [REDACTED] la quale è anche [REDACTED] della Ditta [REDACTED].

**Identificativo corpo: B**

**Terreno [T] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo: A e B**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010 .

- **Trascrizione pregiudizievole:** Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 18/05/2015 ai nn. 883/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 20/05/2015 ai nn. 6324/1007; Importo ipoteca: € 303471.50; Importo capitale: € 151735.75.

### 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci e consuntivi

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** assenza di bilanci e consuntivi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO- Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 178,06 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

### 14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003 ai nn. .

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucciu Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2008 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 al 21/04/2011 . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito di Mariangela Di Taranto in data 21/04/2011 ai nn. 9811/2194 - registrato a Rimini in data 02/05/2011 ai nn. 5315/1T.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

### 15. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione fabbricati  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769  
 Abitabilità/agibilità in data 15/10/1998 al n. di prot. 18519/98  
 NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997 e D.I.A. Prot. n°16.310 del 29/07/1998.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]** sito in **Via Dei Molini**  
 Numero pratica: 161/94  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione fabbricati  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769  
 Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445  
 NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 15.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche forometriche e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico  
 Regularizzabili mediante: S.C.I.A.  
 Descrizione delle opere da sanare: Modifiche forometriche e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico  
 S.C.I.A. e opere edilizie: € 5.000,00  
 Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### **Terreno [T]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 15.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziali di consolidamento e completamento estensive
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano terra di un complesso residenziale comprendente 2 fabbricati con 8 alloggi ciascuno. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n° 40/97, D.I.A. Prot. n° 16.310 del 29/07/98 e reso abitabile in data 15/10/1998. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 3.160. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 60 mentre quello carrabile avviene attraverso il mappale n° 1774 in comproprietà.

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio. Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, tre camere, un bagno, un wc e giardino in uso esclusivo. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e un garage con altezza utile interna di ml. 2,50.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed elettrico nonché collaudo di quest'ultimo. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parchetti a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari. E' necessario un intervento di manutenzione per la sostituzione della caldaia, agli infissi esterni e l'eliminazione di infiltrazioni d'acqua soffitto garage.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	95,32
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	9,47
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	14,98
Giardino	sup lorda di pavimento	0,10	15,57

135,33

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B**

Trattasi di area urbana che costituisce la rampa di accesso ai piani interrati del mappale n° 1331 e ai civici n° 45 e 49 del mappale n° 1262.

### 1. Quota e tipologia del diritto

125/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Rampa d'accesso	sup reale lorda	0,06	4,70
			<b>4,70</b>

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano che però si riferiscono alla piena proprietà.

Trattandosi di diritto di superficie sarà apportata una riduzione al valore di piena proprietà determinata tenendo conto dell'art. 31 comma 45 della Legge n° 448 del 23/12/98, il quale consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in aree P.E.E.P. in piena proprietà con eliminazione dei vincoli. La Legge n° 448/98 è stata modificata dalla Legge n° 106/2011. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano su istanza del superficiario e il prezzo di cessione sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale con i criteri stabiliti per il calcolo dell'indennità di espropriazione, con la riduzione al 60% dello stesso valore, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base agli indici ISTAT e con l'ulteriore limitazione che il prezzo così stabilito non deve essere superiore a quello in concreto utilizzato per la cessione in prima battuta dell'area in diritto di proprietà. Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Aviano non ha indicato in questa fase il valore della trasformazione (vedasi allegato datato 13/01/2016).

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00  
Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00

Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.

## 16.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	95,32	€ 750,00	€ 71.490,00
Lavanderia	9,47	€ 750,00	€ 7.098,75
Garage	14,98	€ 750,00	€ 11.235,00
Giardino	15,57	€ 750,00	€ 11.675,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.499,00
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 5500.00			-€ 5.500,00
Valore corpo			€ 95.999,00

### B. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Rampa d'accesso	4,70	€ 12,00	€ 56,45
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56,45
Valore corpo			€ 56,45

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	135,33	€ 95.999,00	€ 95.999,00
B	Terreno [T]	4,70	€ 56,45	€ 56,45

## 16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 24.013,86
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica comprese opere edili e/o catastale:	€ 5.000,00

## 16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.041,59
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 67.041,59



## **Lotto: 20**

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

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

### **17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: Proprietario dell'area è il Comune di Aviano

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 16, indirizzo Via Dei Molini 49, interno C, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5, superficie 86, rendita € 681.72

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 182,402/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n° 1226 da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 32, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 31, superficie 31, rendita € 96.06

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 33,728/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n° 1226 da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato, la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per accorpate la corte esclusiva all'unità immobiliare e la corretta rappresentazione dei beni comuni non censibili.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

125/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84



Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0019254 del 09/03/2016 e Docfa Prot. n° PN0045233 del 20/05/2016 eseguita dal sottoscritto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 18 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.

**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 19 STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

Note: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone e di Rimini è emerso un contratto di affitto della durata di 8 anni a partire dal 10/11/2011 con il quale la Ditta [REDACTED] concedeva in locazione le unità immobiliari alla Ditta [REDACTED] unipersonale con sede in Rimini. Essendo di fatto le unità immobiliari non locate, doveva essere presentata la risoluzione anticipata della locazione e versati i relativi diritti. Attualmente l'amministratore unico della Ditta [REDACTED] è la signora [REDACTED] la quale è anche [REDACTED] della Ditta [REDACTED]

**Identificativo corpo: B**

**Terreno [T] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo: A e B**

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010 .

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057.

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 18/05/2015 ai nn. 883/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 20/05/2015 ai nn. 6324/1007; Importo ipoteca: € 303471.50; Importo capitale: € 151735.75.

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci e consuntivi

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** assenza di bilanci e consuntivi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 199,63 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

## 22 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003 .

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucciu Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2008 . .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 al 21/04/2011 . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito di Mariangela Di Taranto in data 21/04/2011 ai nn. 9811/2194 - registrato a Rimini in data 02/05/2011 ai nn. 5315/1T.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 15/10/1998 al n. di prot. 18519/98

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997 e D.I.A. Prot. n°16.310 del 29/07/1998.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 23.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione pareti interne, modifiche forometriche e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico  
Regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione pareti interne, modifiche forometriche e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

S.C.I.A. e opere edilizie: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### **Terreno [T]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 23.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone

	il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonchè del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziali di consolidamento e completamento estensive
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonchè del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano primo di un complesso residenziale comprendente 2 fabbricati con 8 alloggi ciascuno. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n° 40/97, D.I.A. Prot. n° 16.310 del 29/07/98 e reso abitabile in data 15/10/1998. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 3.160. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 60 mentre quello carrabile

avviene attraverso il mappale n° 1774 in comproprietà.

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio. Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, due camere, due bagni e due terrazzi. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e un garage con altezza utile interna di ml. 2,50.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed elettrico nonché collaudo di quest'ultimo. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parchetti a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari. E' necessario un intervento di manutenzione per la sostituzione della caldaia e agli infissi esterni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	82,36
Terrazzi	sup lorda di pavimento	0,50	3,70
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	5,74
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	16,16

**107,96**

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B**

Trattasi di area urbana che costituisce la rampa di accesso ai piani interrati del mappale n° 1331 e ai civici

n° 45 e 49 del mappale n° 1262.

### 1. Quota e tipologia del diritto

125/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Rampa d'accesso	sup reale lorda	0,06	4,70

4,70

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano che però si riferiscono alla piena proprietà.

Trattandosi di diritto di superficie sarà apportata una riduzione al valore di piena proprietà determinata tenendo conto dell'art. 31 comma 45 della Legge n° 448 del 23/12/98, il quale consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in aree P.E.E.P. in piena proprietà con eliminazione dei vincoli. La Legge n° 448/98 è stata modificata dalla Legge n° 106/2011. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano su istanza del superficario e il prezzo di cessione sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale con i criteri stabiliti per il calcolo dell'indennità di espropriazione, con la riduzione al 60% dello stesso valore, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base agli indici ISTAT e con l'ulteriore limitazione che il prezzo così stabilito non deve essere superiore a quello in concreto utilizzato per la cessione in prima battuta dell'area in diritto di proprietà. Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Aviano non ha indicato in questa fase il valore della trasformazione (vedasi allegato datato 13/01/2016).

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00  
Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.

### 24.2 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	82,36	€ 750,00	€ 61.770,00
Terrazzi	3,70	€ 750,00	€ 2.775,00
Lavanderia	5,74	€ 750,00	€ 4.301,25
Garage	16,16	€ 750,00	€ 12.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.966,25
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 3000.00			€ -3.000,00
Valore corpo			€ 77.966,25

**B. Terreno [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Rampa d'accesso	4,70	€ 12,00	€ 56,45
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56,45
Valore corpo			€ 56,45

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	107,96	€ 77.966,25	€ 77.966,25
B	Terreno [T]	4,70	€ 56,45	€ 56,45

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 19.505,68
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica comprese opere edili e/o catastale:	€ 5.000,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.517,03
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 53.517,03



## **Lotto: 21**

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

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

### **25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

#### **Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

##### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: Proprietario dell'area è il Comune di Aviano

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 15, indirizzo Via Dei Molini 49, interno D, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5, superficie 87, rendita € 681.72

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 232,951/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n° 1226 da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto.

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 31, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 28, superficie 28, rendita € 86.76

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 29,661/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n° 1226 da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato, la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per accorpate la corte esclusiva all'unità immobiliare e la corretta rappresentazione dei beni comuni non censibili.

#### **Identificativo corpo: B.**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

##### **Quota e tipologia del diritto**

125/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0019254 del 09/03/2016 e Docfa Prot. n° PN0045233 del 20/05/2016 eseguite dal sottoscritto



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 26 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.

**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 27 STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

Note: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone e di Rimini è emerso un contratto di affitto della durata di 8 anni a partire dal 10/11/2011 con il quale la Ditta [REDACTED] concedeva in locazione le unità immobiliari alla Ditta [REDACTED] unipersonale con sede in [REDACTED]. Essendo di fatto le unità immobiliari non locate, doveva essere presentata la risoluzione anticipata della locazione e versati i relativi diritti. Attualmente l'amministratore unico della Ditta [REDACTED] è la signora [REDACTED] la quale è anche [REDACTED] della Ditta [REDACTED].

**Identificativo corpo: B**

**Terreno [T] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo: A e B**

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010 .

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010 ;

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057.

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 18/05/2015 ai nn. 883/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 20/05/2015 ai nn. 6324/1007; Importo ipoteca: € 303471.50; Importo capitale: € 151735.75.

## 29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci e consuntivi

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** assenza di bilanci e consuntivi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 203,20 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

### 30 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003 .

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucci Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2008 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 al 21/04/2011 . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito di Mariangela Di Taranto in data 21/04/2011 ai nn. 9811/2194 - registrato a Rimini in data 02/05/2011 ai nn. 5315/1T.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 15/10/1998 al n. di prot. 18519/98

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997 e D.I.A. Prot. n°16.310 del 29/07/1998.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Terreno [T]** sito in **Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****31.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche forometriche e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche forometriche e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

S.C.I.A. e opere edilizie: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Terreno [T]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****31.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	SI

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziali di consolidamento e completamento estensive
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano primo di un complesso residenziale comprendente 2 fabbricati con 8 alloggi ciascuno. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n° 40/97, D.I.A. Prot. n° 16.310 del 29/07/98 e reso abitabile in data 15/10/1998. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 3.160. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla

fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 60 mentre quello carrabile avviene attraverso il mappale n° 1774 in comproprietà.

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio. Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, due camere, due bagni e un terrazzo. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e un garage con altezza utile interna di ml. 2,50.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed elettrico nonché il collaudo di quest'ultimo. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parchetti a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari. E' necessario un intervento di manutenzione per la sostituzione della caldaia, agli infissi esterni, ai pavimenti ligneri e per eliminazione infiltrazione dall'alto nel garage.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	84,80
Terrazzi	sup lorda di pavimento	0,50	2,97
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	5,61
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	13,76

**107,14**

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B**

Trattasi di area urbana che costituisce la rampa di accesso ai piani interrati del mappale n° 1331 e ai civici n° 45 e 49 del mappale n° 1262.

### 1. Quota e tipologia del diritto

125/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Rampa d'accesso	sup reale lorda	0,06	4,70

4,70

### 32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 32.1 Criteri e fonti:

##### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano che però si riferiscono alla piena proprietà.

Trattandosi di diritto di superficie sarà apportata una riduzione al valore di piena proprietà determinata tenendo conto dell'art. 31 comma 45 della Legge n° 448 del 23/12/98, il quale consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in aree P.E.E.P. in piena proprietà con eliminazione dei vincoli. La Legge n° 448/98 è stata modificata dalla Legge n° 106/2011. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano su istanza del superficario e il prezzo di cessione sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale con i criteri stabiliti per il calcolo dell'indennità di espropriazione, con la riduzione al 60% dello stesso valore, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base agli indici Istat e con l'ulteriore limitazione che il prezzo così stabilito non deve essere superiore a quello in concreto utilizzato per la cessione in prima battuta dell'area in diritto di proprietà. Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Aviano non ha indicato in questa fase il valore della trasformazione (vedasi allegato datato 13/01/2016).

##### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00  
Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.

#### 32.2 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	84,80	€ 750,00	€ 63.600,00
Terrazzi	2,97	€ 750,00	€ 2.227,50
Lavanderia	5,61	€ 750,00	€ 4.203,75
Garage	13,76	€ 750,00	€ 10.320,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 80.351,25
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 12000.00	-€ 12.000,00
Valore corpo	€ 68.351,25

**B. Terreno [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Rampa d'accesso	4,70	€ 12,00	€ 56,45

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56,45
Valore corpo	€ 56,45

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	107,14	€ 68.351,25	€ 68.351,25
B	Terreno [T]	4,70	€ 56,45	€ 56,45

**32. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 17.101,93
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica comprese opere edili e/o catastale:	€ 5.000,00

**32. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.305,78
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 46.305,78

Data generazione:  
08-07-2016 17:07:55

L'Esperto alla stima  
Geom. Renzo Fregonese



[REDACTED]



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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **303/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 18, 19, 20, 21**

**Esperto alla stima:** Geom. Renzo Fregonese  
**Codice fiscale:** FRGRNZ54S15A530L  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo  
**Telefono:** 0434632684  
**Email:** fregoneserenzo@libero.it  
**Pec:** renzo.fregonese@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Dei Molini - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 18

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1262, subalterno 55, indirizzo Via Dei Molini 49, interno A, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 114, rendita € 805.67, foglio 39, particella 1262, subalterno 30, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 25, superficie 26, rendita € 77.47

**Corpo:** B

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

**Lotto:** 19

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1262, subalterno 54, indirizzo Via Dei Molini 49, interno B, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 110, rendita € 805.67, foglio 39, particella 1262, subalterno 29, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 27, superficie 30, rendita € 83.67

**Corpo:** B

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

**Lotto:** 20

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1262, subalterno 16, indirizzo Via Dei Molini 49, interno C, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5, superficie 86, rendita € 681.72, foglio 39, particella 1262, subalterno 32, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 31, superficie 31, rendita € 96.06

**Corpo:** B

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

**Lotto:** 21

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1262, subalterno 15, indirizzo Via Dei Molini 49,

interno D, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5, superficie 87, rendita € 681.72, foglio 39, particella 1262, subalterno 31, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 28, superficie 28, rendita € 86.76

**Corpo:** B

**Categoria:** Terreno [T]

**Dati Catastali:** foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

Beni in **Aviano (Pordenone)**  
Località/Frazione  
Via Dei Molini

**Lotto: 18**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: Proprietario dell'area è il Comune di Aviano

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 55, indirizzo Via Dei Molini 49, interno A, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 114, rendita € 805.67

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0043429 del 13/05/2016 e Docfa Prot. n° PN0045123 del 20/05/2016 eseguite dal sottoscritto

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 237,428/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n°1226 come da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 30, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 25, superficie 26, rendita € 77.47

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 29,322/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n°1262 come da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato, la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per accorpate la corte esclusiva all'unità immobiliare e la corretta rappresentazione dei beni comuni non censibili.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

125/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0019254 del 09/03/2016 e Docfa Prot. n° PN0045233 del 20/05/2016

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.

**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

Note: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone e di Rimini è emerso un contratto di affitto della durata di 8 anni a partire dal 10/11/2011 con il quale la Ditta [REDACTED] concedeva in locazione le unità immobiliari alla Ditta [REDACTED] unipersonale con sede in [REDACTED] Essendo di fatto le unità immobiliari non locate, doveva essere presentata la risoluzione anticipata della locazione e versati i relativi diritti. Attualmente l'amministratore unico della Ditta [REDACTED] è la signora [REDACTED] la quale è anche [REDACTED] della Ditta [REDACTED]

**Identificativo corpo: B**

**Terreno [T] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo: A e B**

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010 . .

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057.

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca legale annotata; A favore di , [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 18/05/2015 ai nn. 883/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 20/05/2015 ai nn. 6324/1007; Importo ipoteca: € 303471.50; Importo capitale: € 151735.75.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci e consuntivi

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** assenza di bilanci e consuntivi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 180,87 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003 ai nn. .

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucciu Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2008 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 al 21/04/2011 . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito di Mariangela Di Taranto in data 21/04/2011 ai nn. 9811/2194 - registrato a Rimini in data 02/05/2011 ai nn. 5315/1T.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione fabbricati  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769  
 Abitabilità/agibilità in data 15/10/1998 al n. di prot. 18519/98  
 NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997 e D.I.A. Prot. n°16.310 del 29/07/1998.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]** sito in **Via Dei Molini**  
 Numero pratica: 161/94  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione fabbricati  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769  
 Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445  
 NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Spostamento divisori interni, modifiche forometriche piano interrato e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento divisori interni, modifiche forometriche piano interrato e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

S.C.I.A. e opere edilizie: € 5.000,00

Oneri Totali: € **5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### **Terreno [T]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.

Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziali di consolidamento e completamento estensive
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano terra di un complesso residenziale comprendente 2 fabbricati con 8 alloggi ciascuno. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n°



40/97, D.I.A. Prot. n° 16.310 del 29/07/98 e reso abitabile in data 15/10/1998. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 3.160. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 60 mentre quello carrabile avviene attraverso il mappale n° 1774 in comproprietà

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio. Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, tre camere, un bagno, un wc e giardino in uso esclusivo. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e un garage con altezza utile interna di ml. 2,50 la prima e ml. 2,40 il secondo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed elettrico nonché il collaudo di quest'ultimo. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parchetti a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari. E' necessario un intervento di manutenzione per la sostituzione della caldaia, agli infissi esterni, ai pavimenti lignei e alla porta della lavanderia.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	96,40
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	11,45
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	13,39
Giardino	sup lorda di pavimento	0,10	30,97

**152,20**

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B**

Trattasi di area urbana che costituisce la rampa di accesso ai piani interrati del mappale n° 1331 e ai civici n° 45 e 49 del mappale n° 1262.

## 1. Quota e tipologia del diritto

125/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Rampa d'accesso	sup reale lorda	0,06	4,70

**4,70**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano che però si riferiscono alla piena proprietà. Trattandosi di diritto di superficie sarà apportata una riduzione al valore di piena proprietà determinata tenendo conto dell'art. 31 comma 45 della Legge n° 448 del 23/12/98, il quale consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in aree P.E.E.P. in piena proprietà con eliminazione dei vincoli. La Legge n° 448/98 è stata modificata dalla Legge n° 106/2011. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano su istanza del superficiario e il prezzo di cessione sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale con i criteri stabiliti per il calcolo dell'indennità di espropriazione, con la riduzione al 60% dello stesso valore, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base agli indici istat e con l'ulteriore limitazione che il prezzo così stabilito non deve essere superiore a quello in concreto utilizzato per la cessione in prima battuta dell'area in diritto di proprietà. Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Aviano non ha indicato in questa fase il valore della trasformazione (vedasi allegato datato 13/01/2016).

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00  
Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.

### 8.2 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	96,40	€ 750,00	€ 72.300,00
Lavanderia	11,45	€ 750,00	€ 8.583,75
Garage	13,39	€ 750,00	€ 10.038,75
Giardino	30,97	€ 750,00	€ 23.226,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.149,25
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 6500.00			-€ 6.500,00
Valore corpo			€ 107.649,25

**B. Terreno [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Rampa d'accesso	4,70	€ 12,00	€ 56,45
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56,45
Valore corpo			€ 56,45

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	152,20	€ 107.649,25	€ 107.649,25
B	Terreno [T]	4,70	€ 56,45	€ 56,45

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 26.926,43
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica comprese opere edili e/o catastale:	€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.779,28
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 75.779,28

## **Lotto: 19**

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

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

### **9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: Proprietario dell'area è il Comune di Aviano

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 54, indirizzo Via Dei Molini 49, interno B, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 110, rendita € 805.67

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0043429 del 13/05/2016 e Docfa Prot. n° PN0045123 del 20/05/2016

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 222,547/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n° 1226 da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 29, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 27, superficie 30, rendita € 83.67

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 31,961/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n° 1262 come da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato, la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per accorpere la corte esclusiva all'unità immobiliare e la corretta rappresentazione dei beni comuni non censibili.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**125/1000 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0019254 del 09/03/2016 e Docfa Prot. n° PN0045233 del 20/05/2016

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 10 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.

**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 11 STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

Note: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone e di Rimini è emerso un contratto di affitto della durata di 8 anni a partire dal 10/11/2011 con il quale la Ditta [REDACTED] concedeva in locazione le unità immobiliari alla Ditta [REDACTED] unipersonale con sede in [REDACTED]. Essendo di fatto le unità immobiliari non locatate, doveva essere presentata la risoluzione anticipata della locazione e versati i relativi diritti. Attualmente l'amministratore unico della Ditta [REDACTED] è la signora [REDACTED] la quale è anche [REDACTED] della Ditta [REDACTED].

**Identificativo corpo: B**

**Terreno [T] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo: A e B**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010 .

- **Trascrizione pregiudizievole:** Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 18/05/2015 ai nn. 883/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 20/05/2015 ai nn. 6324/1007; Importo ipoteca: € 303471.50; Importo capitale: € 151735.75.

### 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci e consuntivi

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** assenza di bilanci e consuntivi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO- Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 178,06 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

### 14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003 ai nn. .

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucciu Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2008 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 al 21/04/2011 . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010 ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito di Mariangela Di Taranto in data 21/04/2011 ai nn. 9811/2194 - registrato a Rimini in data 02/05/2011 ai nn. 5315/1T.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

### 15. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 15/10/1998 al n. di prot. 18519/98

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997 e D.I.A. Prot. n°16.310 del 29/07/1998.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 15.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche forometriche e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche forometriche e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

S.C.I.A. e opere edilizie: € 5.000,00

Oneri Totali: € **5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### **Terreno [T]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 15.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonchè del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziali di consolidamento e completamento estensive
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonchè del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**



Trattasi di appartamento al piano terra di un complesso residenziale comprendente 2 fabbricati con 8 alloggi ciascuno. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n° 40/97, D.I.A. Prot. n° 16.310 del 29/07/98 e reso abitabile in data 15/10/1998. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 3.160. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 60 mentre quello carrabile avviene attraverso il mappale n° 1774 in comproprietà.

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio. Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, tre camere, un bagno, un wc e giardino in uso esclusivo. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e un garage con altezza utile interna di ml. 2,50.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed elettrico nonché collaudo di quest'ultimo. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parchetti a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari. E' necessario un intervento di manutenzione per la sostituzione della caldaia, agli infissi esterni e l'eliminazione di infiltrazioni d'acqua soffitto garage.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	95,32
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	9,47
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	14,98
Giardino	sup lorda di pavimento	0,10	15,57

**135,33**

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B**

Trattasi di area urbana che costituisce la rampa di accesso ai piani interrati del mappale n° 1331 e ai civici n° 45 e 49 del mappale n° 1262.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**125/1000** di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Rampa d'accesso	sup reale lorda	0,06	4,70
			<b>4,70</b>

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**16.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano che però si riferiscono alla piena proprietà.

Trattandosi di diritto di superficie sarà apportata una riduzione al valore di piena proprietà determinata tenendo conto dell'art. 31 comma 45 della Legge n° 448 del 23/12/98, il quale consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in aree P.E.E.P. in piena proprietà con eliminazione dei vincoli. La Legge n° 448/98 è stata modificata dalla Legge n° 106/2011. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano su istanza del superficiario e il prezzo di cessione sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale con i criteri stabiliti per il calcolo dell'indennità di espropriazione, con la riduzione al 60% dello stesso valore, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base agli indici ISTAT e con l'ulteriore limitazione che il prezzo così stabilito non deve essere superiore a quello in concreto utilizzato per la cessione in prima battuta dell'area in diritto di proprietà. Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Aviano non ha indicato in questa fase il valore della trasformazione (vedasi allegato datato 13/01/2016).

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00  
Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00

Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.

## 16.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	95,32	€ 750,00	€ 71.490,00
Lavanderia	9,47	€ 750,00	€ 7.098,75
Garage	14,98	€ 750,00	€ 11.235,00
Giardino	15,57	€ 750,00	€ 11.675,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.499,00
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 5500.00			-€ 5.500,00
Valore corpo			€ 95.999,00

### B. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Rampa d'accesso	4,70	€ 12,00	€ 56,45
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56,45
Valore corpo			€ 56,45

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	135,33	€ 95.999,00	€ 95.999,00
B	Terreno [T]	4,70	€ 56,45	€ 56,45

## 16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 24.013,86
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica comprese opere edili e/o catastale:	€ 5.000,00

## 16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.041,59
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 67.041,59

## **Lotto: 20**

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

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

### **17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: Proprietario dell'area è il Comune di Aviano

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 16, indirizzo Via Dei Molini 49, interno C, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5, superficie 86, rendita € 681.72

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 182,402/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n° 1226 da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 32, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 31, superficie 31, rendita € 96.06

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 33,728/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n° 1226 da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato, la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per accorpate la corte esclusiva all'unità immobiliare e la corretta rappresentazione dei beni comuni non censibili.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

125/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0019254 del 09/03/2016 e Docfa Prot. n° PN0045233 del 20/05/2016 eseguita dal sottoscritto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### 18 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.

**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

#### 19 STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

Note: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone e di Rimini è emerso un contratto di affitto della durata di 8 anni a partire dal 10/11/2011 con il quale la Ditta [REDACTED] concedeva in locazione le unità immobiliari alla Ditta [REDACTED] unipersonale con sede in Rimini. Essendo di fatto le unità immobiliari non locate, doveva essere presentata la risoluzione anticipata della locazione e versati i relativi diritti. Attualmente l'amministratore unico della Ditta [REDACTED] è la signora [REDACTED] la quale è anche [REDACTED] della Ditta [REDACTED]

**Identificativo corpo: B**

**Terreno [T] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

#### 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo: A e B**

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010 .

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057.

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 18/05/2015 ai nn. 883/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 20/05/2015 ai nn. 6324/1007; Importo ipoteca: € 303471.50; Importo capitale: € 151735.75.

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci e consuntivi

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** assenza di bilanci e consuntivi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 199,63 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

## 22 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003 .

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucciu Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2008 . .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 al 21/04/2011 . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito di Mariangela Di Taranto in data 21/04/2011 ai nn. 9811/2194 - registrato a Rimini in data 02/05/2011 ai nn. 5315/1T.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769  
 Abitabilità/agibilità in data 15/10/1998 al n. di prot. 18519/98  
 NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997 e D.I.A. Prot. n°16.310 del 29/07/1998.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]** sito in **Via Dei Molini**  
 Numero pratica: 161/94  
 Intestazione: XXXXXXXXXX  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione fabbricati  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769  
 Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445  
 NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 23.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione pareti interne, modifiche forometriche e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico  
 Regularizzabili mediante: S.C.I.A.  
 Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione pareti interne, modifiche forometriche e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico  
 S.C.I.A. e opere edilizie: € 5.000,00  
 Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### **Terreno [T]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 23.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone

	il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonchè del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziali di consolidamento e completamento estensive
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonchè del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano primo di un complesso residenziale comprendente 2 fabbricati con 8 alloggi ciascuno. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n° 40/97, D.I.A. Prot. n° 16.310 del 29/07/98 e reso abitabile in data 15/10/1998. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 3.160. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 60 mentre quello carrabile



avviene attraverso il mappale n° 1774 in comproprietà.

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio. Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, due camere, due bagni e due terrazzi. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e un garage con altezza utile interna di ml. 2,50.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed elettrico nonché collaudo di quest'ultimo. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parchetti a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari. E' necessario un intervento di manutenzione per la sostituzione della caldaia e agli infissi esterni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	82,36
Terrazzi	sup lorda di pavimento	0,50	3,70
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	5,74
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	16,16

**107,96**

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B**

Trattasi di area urbana che costituisce la rampa di accesso ai piani interrati del mappale n° 1331 e ai civici

n° 45 e 49 del mappale n° 1262.

### 1. Quota e tipologia del diritto

125/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Rampa d'accesso	sup reale lorda	0,06	4,70

**4,70**

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano che però si riferiscono alla piena proprietà.

Trattandosi di diritto di superficie sarà apportata una riduzione al valore di piena proprietà determinata tenendo conto dell'art. 31 comma 45 della Legge n° 448 del 23/12/98, il quale consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in aree P.E.E.P. in piena proprietà con eliminazione dei vincoli. La Legge n° 448/98 è stata modificata dalla Legge n° 106/2011. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano su istanza del superficiario e il prezzo di cessione sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale con i criteri stabiliti per il calcolo dell'indennità di espropriazione, con la riduzione al 60% dello stesso valore, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base agli indici ISTAT e con l'ulteriore limitazione che il prezzo così stabilito non deve essere superiore a quello in concreto utilizzato per la cessione in prima battuta dell'area in diritto di proprietà. Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Aviano non ha indicato in questa fase il valore della trasformazione (vedasi allegato datato 13/01/2016).

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00  
Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.

### 24.2 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	82,36	€ 750,00	€ 61.770,00
Terrazzi	3,70	€ 750,00	€ 2.775,00
Lavanderia	5,74	€ 750,00	€ 4.301,25
Garage	16,16	€ 750,00	€ 12.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.966,25
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 3000.00			€ -3.000,00
Valore corpo			€ 77.966,25

**B. Terreno [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Rampa d'accesso	4,70	€ 12,00	€ 56,45
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56,45
Valore corpo			€ 56,45

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	107,96	€ 77.966,25	€ 77.966,25
B	Terreno [T]	4,70	€ 56,45	€ 56,45

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 19.505,68
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica comprese opere edili e/o catastale:	€ 5.000,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.517,03
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 53.517,03

## **Lotto: 21**

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

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

### **25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: Proprietario dell'area è il Comune di Aviano

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 15, indirizzo Via Dei Molini 49, interno D, piano S1-1, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5, superficie 87, rendita € 681.72

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 232,951/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n° 1226 da tabella millesimale allegata eseguita dal sottoscritto.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1262, subalterno 31, indirizzo Via Dei Molini , piano S1, comune Aviano, categoria C6, classe 3, consistenza 28, superficie 28, rendita € 86.76

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'unità immobiliare competono 29,661/1000 sulle parti comuni del civico n° 49 sul mappale n° 1226 da tabella millesimale su citata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' stata presentata denuncia di variazione al Catasto Terreni per l'introduzione corretta in mappa del fabbricato, la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per accorpate la corte esclusiva all'unità immobiliare e la corretta rappresentazione dei beni comuni non censibili.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno [T] sito in Via Dei Molini**

**Quota e tipologia del diritto**

125/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 1774, indirizzo Via Dei Molini , piano T, comune Aviano, categoria Area Urbana, consistenza 84

Derivante da: Denuncia di variazione Pregeo Prot. n° 2016/PN0019254 del 09/03/2016 e Docfa Prot. n° PN0045233 del 20/05/2016 eseguite dal sottoscritto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 26 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo, stazione invernale.

**Attrazioni storiche:** Castello d'Aviano, ville e chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 27 STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

Note: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone e di Rimini è emerso un contratto di affitto della durata di 8 anni a partire dal 10/11/2011 con il quale la Ditta [REDACTED] concedeva in locazione le unità immobiliari alla Ditta [REDACTED] unipersonale con sede in [REDACTED]. Essendo di fatto le unità immobiliari non locate, doveva essere presentata la risoluzione anticipata della locazione e versati i relativi diritti. Attualmente l'amministratore unico della Ditta [REDACTED] è la signora [REDACTED] la quale è anche [REDACTED] della Ditta [REDACTED].

**Identificativo corpo: B**

**Terreno [T] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

Libero

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo: A e B**

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 14/04/2010 ai nn. 2103/10 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2010 .

- **Trascrizione pregiudizievole:**Decreto di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di [REDACTED] in data 28/04/2010 ai nn. 2152 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2010 ;

Note: Per il decreto è stata reiterata la trascrizione al Tribunale di Pordenone il 03/08/10 al n° 8057.

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo ; A rogito di [REDACTED] in data 18/05/2015 ai nn. 883/13715; Iscritto/trascritto a Firenze in data 20/05/2015 ai nn. 6324/1007; Importo ipoteca: € 303471.50; Importo capitale: € 151735.75.

## 29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone), Via Dei Molini**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** assenza di bilanci e consuntivi

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** assenza di bilanci e consuntivi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Sono accessibili le parti comuni esterne. Gli alloggi rispondono alle caratteristiche di visitabilità di cui al D.M. n° 236/89.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 203,20 kWh/mq anno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

### 30 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/12/1993 al 20/04/1994 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 23/12/1993 ai nn. 85977 - trascritto a Pordenone in data 21/01/1994 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/04/1994 al 08/05/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio in data 20/04/1994 ai nn. 86596 - registrato a Pordenone in data 05/05/1994 ai nn. 1425 - trascritto a Pordenone in data 17/05/1994.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/05/2003 al 31/05/2005 . In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/05/2003 ai nn. 2555 - trascritto a Pordenone in data 09/06/2003 .

Note: La nota di trascrizione del 09-06-2003 è stata rettificata in data 08-03-2006

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/05/2005 al 15/02/2008 . In forza di Atto di trasformazione di società a rogito di Salvatore Maiello in data 31/05/2005 ai nn. 30855 - trascritto a Pordenone in data 23/07/2005 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2008 al 30/12/2009 . In forza di Atto di scissione a rogito di Carrucciu Emanuela in data 15/02/2008 ai nn. 646/419 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2008 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2009 al 21/04/2011 . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Parisio in data 30/12/2009 ai nn. 40320/10007 - trascritto a Pordenone in data 12/01/2010 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito di Mariangela Di Taranto in data 21/04/2011 ai nn. 9811/2194 - registrato a Rimini in data 02/05/2011 ai nn. 5315/1T.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 15/10/1998 al n. di prot. 18519/98

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997 e D.I.A. Prot. n°16.310 del 29/07/1998.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Terreno [T]** sito in **Via Dei Molini**

Numero pratica: 161/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1994 al n. di prot. 14769

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1997 al n. di prot. 11445

NOTE: Variante C.E. n° 40/97 del 14/02/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****31.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche forometriche e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche forometriche e riscaldamento della lavanderia in difformità al progetto dell'isolamento termico

S.C.I.A. e opere edilizie: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Terreno [T]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****31.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	SI

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	100 mc. di volume utile edificio esistente

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 residenziali di consolidamento e completamento estensive
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.
Estremi delle convenzioni:	Stipulata con il Comune di Aviano ai sensi dell'art. 35 Legge n° 865/71 rogito Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 23/12/93 Rep. n° 85977 trascritta a Pordenone il 21/01/94
Obblighi derivanti:	Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano primo di un complesso residenziale comprendente 2 fabbricati con 8 alloggi ciascuno. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n° 161/94, successiva variante in corso d'opera n° 40/97, D.I.A. Prot. n° 16.310 del 29/07/98 e reso abitabile in data 15/10/1998. L'edificio è stata eseguito in area P.E.E.P. del Comune di Aviano ceduta in piena proprietà. L'area di base e di pertinenza è di mq. 3.160. L'immobile è a tre piani di cui uno interrato adibito a garage e lavanderie. L'edificio è allacciato alla



fognatura comunale.

L'accesso pedonale avviene attraverso il bene comune distinto con il Sub. 60 mentre quello carrabile avviene attraverso il mappale n° 1774 in comproprietà.

Il sistema costruttivo è antisismico. Le fondazioni sono del tipo continuo e a trave rovescia. Le strutture portanti verticali sono costituite da setti e telai in c.a. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. in spessore di solaio. I solai sono del tipo a lastra tralicciata per la copertura del piano interrato e del tipo bausta a traliccio in latero-cemento per la copertura del piano terra e del primo piano. Gli sporti di gronda sono con soletta in c.a. La copertura è a doppia falda incrociata con struttura portante realizzata mediante pareti in laterizio. Le scale comuni sono rivestite in marmo e il pavimento del porticato, del corridoio comune e dell'androne sono in piastrelle.

L'alloggio comprende una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, due camere, due bagni e un terrazzo. L'altezza utile interna è di ml. 2,50. Al piano interrato ci sono la lavanderia e un garage con altezza utile interna di ml. 2,50.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico a camera stagna installato in cucina. I radiatori sono del tipo a piastra. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed elettrico nonché il collaudo di quest'ultimo. Gli intonaci interni sono a liscio civile, con la precisazione che le pareti in cemento del piano seminterrato sono state solamente tinteggiate. I pavimenti interni sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parchetti a listelli. La lavanderia presenta pavimento e rivestimento parziale in piastrelle mentre il garage e i marciapiedi sono in battuto di cemento. I serramenti sono in legno completo di vetrocamera e avvolgibili in pvc ad esclusione degli infissi del piano interrato che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è del tipo normale. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e in lavanderia vi è una doccia, l'attacco per la lavatrice e una vaschetta per lavare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dalle ricerche effettuate emerge che da circa 8 anni non viene eseguito alcun intervento di manutenzione sulle unità immobiliari. E' necessario un intervento di manutenzione per la sostituzione della caldaia, agli infissi esterni, ai pavimenti ligneri e per eliminazione infiltrazione dall'alto nel garage.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	1,00	84,80
Terrazzi	sup lorda di pavimento	0,50	2,97
Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	5,61
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	13,76

**107,14**

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B**

Trattasi di area urbana che costituisce la rampa di accesso ai piani interrati del mappale n° 1331 e ai civici n° 45 e 49 del mappale n° 1262.

### 1. Quota e tipologia del diritto

125/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
Rampa d'accesso	sup reale lorda	0,06	4,70

4,70

### 32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 32.1 Criteri e fonti:

##### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Aviano che però si riferiscono alla piena proprietà.

Trattandosi di diritto di superficie sarà apportata una riduzione al valore di piena proprietà determinata tenendo conto dell'art. 31 comma 45 della Legge n° 448 del 23/12/98, il quale consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in aree P.E.E.P. in piena proprietà con eliminazione dei vincoli. La Legge n° 448/98 è stata modificata dalla Legge n° 106/2011. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano su istanza del superficario e il prezzo di cessione sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale con i criteri stabiliti per il calcolo dell'indennità di espropriazione, con la riduzione al 60% dello stesso valore, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base agli indici ISTAT e con l'ulteriore limitazione che il prezzo così stabilito non deve essere superiore a quello in concreto utilizzato per la cessione in prima battuta dell'area in diritto di proprietà. Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Aviano non ha indicato in questa fase il valore della trasformazione (vedasi allegato datato 13/01/2016).

##### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2015 €. 650,00-900,00 per abitazioni di tipo economico  
Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 €. 600,00-1.100,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 650,00 – 900,00;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 775,00  
Valore Borsino Immobiliare FIMAA €. 850,00  
Borsino Immobiliare FIAIP riferiti al 2015 €. 775,00.

#### 32.2 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	84,80	€ 750,00	€ 63.600,00
Terrazzi	2,97	€ 750,00	€ 2.227,50
Lavanderia	5,61	€ 750,00	€ 4.203,75
Garage	13,76	€ 750,00	€ 10.320,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 80.351,25
Opere di manutenzione straordinaria detrazione di € 12000.00	-€ 12.000,00
Valore corpo	€ 68.351,25

**B. Terreno [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Rampa d'accesso	4,70	€ 12,00	€ 56,45

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56,45
Valore corpo	€ 56,45

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	107,14	€ 68.351,25	€ 68.351,25
B	Terreno [T]	4,70	€ 56,45	€ 56,45

**32. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 17.101,93
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica comprese opere edili e/o catastale:	€ 5.000,00

**32. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.305,78
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 46.305,78

Data generazione:  
08-07-2016 17:07:55

L'Esperto alla stima  
Geom. Renzo Fregonese



[REDACTED]