

---

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

promossa da: **Intesa San Paolo Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **77/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001 - Abitazione  
con annesso impianto  
da tennis, 002 - Terreni**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434647394

Email: [angelo.bortolus@libero.it](mailto:angelo.bortolus@libero.it)

Pec: [angelo.franco.bortolus@geopec.it](mailto:angelo.franco.bortolus@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Berengario I° n. 16 - Marsure - Aviano (PN) - 33081

**Descrizione zona:** Trattasi della periferia della frazione di Marsure

**Lotto:** 001 - Abitazione con annesso impianto da tennis

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

-foglio 18, particella 348, subalterno 3, indirizzo via Berengario I°, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/3, classe 3, consistenza 7, superficie 184, rendita € 542,28

**Corpo:** B

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:**

-foglio 18, particella 405, subalterno 1, indirizzo via Berengario I°, piano T, comune Aviano, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, superficie 15 mq, rendita € 20,45

-foglio 18, particella 405, subalterno 2, indirizzo via Berengario I°, piano T, comune Aviano, categoria C/6, classe 1, consistenza 54 mq, superficie 62 mq, rendita € 119,92

**Lotto:** 002 - Terreni

**Corpo:** A

**Categoria:** Destinato a tutela e servizi

**Dati Catastali:**

-sezione censuaria Aviano, foglio 18, particella 243, qualità prato, classe 5, superficie catastale 3.950,00 mq, reddito dominicale: € 10,20, reddito agrario: € 6,12,

-sezione censuaria Aviano, foglio 18, particella 432, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 890,00 mq, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,14,

-sezione censuaria Aviano, foglio 18, particella 433, qualità incolto sterrato, superficie catastale 2.250,00 mq

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

**Bene:** Via Berengario I° n. 16 - Marsure - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001 - Abitazione con annesso impianto da tennis

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Lotto:** 002 - Terreni

**Corpo:** A

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Berengario I° n. 16 - Marsure - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001 - Abitazione con annesso impianto da tennis

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Intesa San Paolo Spa, Cassa di Risparmio del F.V.G. spa,  
Agenzia delle Entrate - Riscossione

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** Intesa San Paolo Spa, Cassa di Risparmio del F.V.G. spa,  
Agenzia delle Entrate - Riscossione

**Lotto:** 002 - Terreni

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Intesa San Paolo Spa, Cassa di Risparmio del F.V.G. spa

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Berengario I° n. 16 - Marsure - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001 - Abitazione con annesso impianto da tennis

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Terreni

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Berengario I° n. 16 - Marsure - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001 - Abitazione con annesso impianto da tennis

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Terreni

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Berengario I° n. 16 - Marsure - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001 - Abitazione con annesso impianto da tennis

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Terreni

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Berengario I° n. 16 - Marsure - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001 - Abitazione con annesso impianto da tennis

**Prezzo da libero:** € 224.900,00

**Lotto:** 002 - Terreni

**Prezzo da libero:** € 18.350,00

Beni in **Aviano (PN)**  
Località/Frazione **Marsure**  
Via Berengario I° n. 16

### **Lotto: 001 - Abitazione con annesso impianto da tennis**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marsure, Via Berengario I° n. 16**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

**- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**foglio 18, particella 348, subalterno 3, indirizzo via Berengario I°, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/3, classe 3, consistenza 7, superficie 184, rendita € 542,28**

Confini: Nord con il mappale 405 Ovest con il mappale 232 Sud con il mappale 349 Est con il mappale 245

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

**note: Si sono riscontrate delle difformità interne che potranno essere regolarizzate con una pratica do.c.fa per un costo stimato di € 1.800,00**

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Marsure, Via Berengario I° n. 16**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

**- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**foglio 18, particella 405, subalterno 1, indirizzo via Berengario I°, piano T, comune Aviano, categoria C/2, classe 1, consistenza 11, superficie 15, rendita € 20.45**

Confini: Nord con il mappali 234/235/236 Ovest con il mappale 399 Sud con il mappale 348 Est con il mappale 243

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Nella planimetria agli atti mancano tutti gli spogliatoi del sub 1 del mappale 405 e manca la piscina, si potrà regolarizzare con una pratica pregeo e do.c.fa per un costo stimato di € 1.500,00**

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

Trattasi della periferia della frazione di Marsure

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviano (PN), Via Berengario I° n. 16**

**Occupato da** comodato d'uso stipulato in data 31/12/2017

Registrato a Pordenone il 12/03/2019 ai nn.786

Tipologia contratto: 3 anni, scadenza 31/12/2020

**Identificativo corpo: B (sub2)**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Aviano (PN), Via Berengario I° n. 16**

**Occupato da** comodato d'uso stipulato in data 31/12/2017

Registrato a Pordenone il 12/03/2019 ai nn. 786

Tipologia contratto: 3 anni, scadenza 31/12/2020

note: Il contratto di comodato gratuito è stato stipulato in data 31/12/2017 e registrato in data 12/03/2019 quand'anche il primo pagamento della registrazione sia stato effettuato in data 30/11/2018 e perfezionato in data 12/03/2019. Il verbale di pignoramento è stato notificato in data 20/02/2019. Pertanto il contratto di comodato non risulta opponibile al pignoramento.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del F.V.G. spa contro

; Derivante da: concessione garanzia mutuo; A rogito di notaio Sioni Luca in data 27/06/2008 ai nn. 37940/10320; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/07/2008 ai nn. 10900/2078; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro

Derivante da: iscrizione a ruolo; A rogito di Equitalia Nord spa in data 23/05/2016 ai nn. 746/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/05/2016 ai nn. 7121/1207; Importo ipoteca: € 183.349,66; Importo capitale: € 91.674,83.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo Spa contro

; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 20/02/2019 ai nn. 415 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2019 ai nn.

4428/3223.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del F.V.G. spa contro  
Derivante da: concessione garanzia mutuo; A rogito di notaio Sioni  
Luca in data 27/06/2008 ai nn. 37940/10320; Iscritto/trascritto a Pordenone in data  
02/07/2008 ai nn. 10900/2078; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro  
Derivante da: iscrizione a ruolo; A rogito di Equitalia Nord spa in data  
23/05/2016 ai nn. 746/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/05/2016 ai nn.  
7121/1207; Importo ipoteca: € 183.349,66; Importo capitale: € 91.674,83.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo Spa contro ;  
Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in  
data 20/02/2019 ai nn. 415 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2019 ai nn.  
4428/3223.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviano (PN), Via Berengario I° n. 16**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Aviano (PN), Via Berengario I° n. 16**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

dal 18/03/1967 al

27/06/2008. In forza di Atto di permuta - a rogito di notaio Cargnelli Simon Pietro, in data 18/03/1967, ai nn. 23497; trascritto a Pordenone, in data 10/04/1967, ai nn. 7642/6880.

**Titolare/Proprietario:** dal 27/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sioni Luca, in data 27/06/2008, ai nn. 37939/10319; trascritto a Pordenone, in data 02/07/2008, ai nn. 10897/7361.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** dal 26/07/1974 al 22/12/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Simone Gerardi, in data 26/07/1974, ai nn. 37017; trascritto a Pordenone, in data 26/08/1974, ai nn. 7384/6849.

**Titolare/Proprietario:** dal 22/12/2004 al 27/06/2008. In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Giorgio Pertegato, in data 22/12/2004, ai nn. 231132; trascritto a Pordenone, in data 28/12/2004, ai nn. 21348/14124.

**Titolare/Proprietario:** dal 27/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sioni Luca, in data 27/06/2008, ai nn. 37939/10319; trascritto a Pordenone, in data 02/07/2008, ai nn. 10897/7361.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marsure, Via Berengario I° n. 16**

Numero pratica: 115/1966

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione per costruzioni edilizie

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/10/1966 al n. di prot. 2205

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1967

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marsure, Via Berengario I° n. 16**

Numero pratica: 241

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento, modifiche interne e di facciata di edificio di abitazione

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 08/04/1999 al n. di prot. 8291

L'importo è stato saldato: SI.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marsure, Via Berengario I° n. 16**

Numero pratica: 06/0330

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione di fabbricato residenziale in difformità alla lic.edil. prot.n.2205 del 20/03/1967 e successiva costruzione di corpo in ampliamento in sanatoria

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 07/06/2007 al n. di prot. 35/07

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Marsure, Via Berengario I° n. 16**

Numero pratica: 981

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Costruzione di n.2 campi da tennis, costruzione di vani interrati adibiti a servizi, spogliatoi e ripostiglio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/05/1987 al n. di prot. 12793/86

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1988 al n. di prot. 16739/87

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Marsure, Via Berengario I° n. 16**

Numero pratica: 41/87

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione di edilizia libera

Per lavori: Ristrutturazione del locale esistente e costruzione di un porticato coperto con sovrastante terrazzo praticabile

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 25/05/1987 al n. di prot. n.55

Abitabilità/agibilità in data 31/10/1988 al n. di prot. 16739/87

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Marsure, Via Berengario I° n. 16**

Numero pratica: 195/83

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione vasca interrata per recupero acqua piovana

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/12/1983 al n. di prot. n. 149

Abitabilità/agibilità in data 20/06/1988 al n. di prot. 4430/85

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Marsure, Via Berengario I° n. 16**

Numero pratica: 145/01

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento adeguamento funzionale dei servizi relativi ai campi da gioco tennis club

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 19/11/2001 al n. di prot. n.94/01

Abitabilità/agibilità in data 27/08/2004 al n. di prot. 12955/2003

NOTE: DIA per opere di variante in sanatoria prot. 24985 del 28/10/2003

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Marsure, Via Berengario I° n. 16**

Numero pratica: 12/95

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Posa in opera di n.2 cistrene prefabbricate in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/02/1995 al n. di prot. 1346

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sono state riscontrate delle difformità interne, come la realizzazione di una camera in luogo di parte del soggiorno, che potranno essere regolarizzate con una "riduzione a conformità".

Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sono state riscontrate delle difformità. La vasca per la raccolta d'acqua (utilizzata come piscina) presenta un vano sottostante non autorizzato (foto 40). Vi sono inoltre delle costruzioni fatiscenti (foto 39) al confine sud-ovest della particella 348 non sanabili. Di tali abusi non si tiene conto nella presente perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B5
Norme tecniche di attuazione:	Vedi nta allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.40 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	2 piani

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zone per servizi ed attrezzature collettive nel caso specifico E-attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto
Norme tecniche di attuazione:	Vedi nta allegate (All.1)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Atto d'obbligo unilaterale
Estremi delle convenzioni:	Registrata a Pordenone al n. 2870/I del 19/05/1987
Obblighi derivanti:	Consentire l'utilizzo pubblico dell'impianto per la pratica dello sport del tennis. Provvedere ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per il

	corretto stato d'uso dell'impianto. Consentire l'uso gratuito dell'impianto per lo svolgimento di gare e tornei organizzati o patrocinati dall'amministrazione del comune di Aviano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: .**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di un'abitazione unifamiliare posta su due piani con accesso dalla via pubblica Berengario I nella frazione di Marsure (foto 1-2-3-4). La pertinenza è completamente recintata, sul fronte con muretto in pietra e con il cancello carraio in ferro.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: Il piano primo ove si trova la zona abitativa ha un'altezza utile di mt. 2.65, si accede tramite una terrazza coperta (foto 35-36-37) al soggiorno (foto 5-6-7), ad una camera da letto (foto 8), un disimpegno (foto 12), la cucina (foto 9-10), una camera, un bagno (foto 13-14), un ripostiglio (foto 11). Dalla cucina si accede alla veranda (foto 31-32) e tramite il vano scale (foto 15-26) accede al piano terra ove si trovano una cucina (foto 16-17) con attiguo una cantina (foto 18), un bagno (foto 29), una camera, un soggiorno (foto 19-20-30), una taverna (foto 21-22), una veranda (foto 23-24) e una lavanderia (foto 25). All'esterno lateralmente all'abitazione è presente un porticato (foto 33-34).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**100/100** di

**- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile internamente si presenta in buon stato conservativo, all'esterno l'abitazione avrebbe bisogno di una generale manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo economico:

**STRUTTURE**

- Muratura portante in laterizio cotto;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in latero-cemento;
- Solaio di copertura in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;
- Copertura in legno

## FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in legno con ante d'oscuro;
- Portoncino d'ingresso in legno;
- Davanzali in marmo;
- Marciapiedi in piastrelle;
- Manto di copertura in lamiera grecata;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera;

## FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas. Il riscaldamento è con corpi scaldanti a radiatori;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione Piano Terra	sup reale lorda	0,50	53,50	€ 800,00
Abitazione Piano Primo	sup reale lorda	1,00	85,00	€ 800,00
Terrazza/Porticato coperti	sup reale lorda	0,25	15,75	€ 800,00
Veranda	sup reale lorda	0,75	12,00	€ 800,00

166,25

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

Trattasi di impianto sportivo abito al gioco del tennis, composto da due campi, locali adibiti a spogliatoi e servizi igienici e un locale ristoro, con accesso dalla via pubblica Berengario I nella frazione di Marsure (foto 46-47-48-66). I campi e gli accessori sono completamente recintati.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

I due campi da tennis sono in terra rossa autonomamente utilizzabili e fra i due insiste un corridoio che li divide (foto46) con accesso al locale ristoro (foto 49). Al piano interrato (foto 56-50-55) si trovano due corpi accessori ove si trovano i servizi igienici, gli spogliatoi e le docce (foto 51-52-53-54-58-59-60-61-62-63. Nella zona limitrofa della proprietà c'è una piscina (foto 42).

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di

**- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Condizioni generali dell'immobile:

Gli immobili adibiti a spogliatoi sono in cattivo stato conservativo, la zona ristoro ha finiture tipiche dell'epoca di costruzione mentre i campi da tennis appaiono ben mantenuti.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo economico:

## STRUTTURE

- Muratura portante in cemento armato;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in latero-cemento;
- Solaio di copertura in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

## FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti parte in alluminio e parte in legno;
- Marciapiedi e camminamenti in cemento liscio;

## FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento non è presente e l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locale adibito a bar	sup reale lorda	1,00	13,90	€ 500,00
Spogliatoi e servizi	sup reale lorda	1,00	47,00	€ 500,00
Porticato/veranda	sup reale lorda	0,50	10,05	€ 500,00
Terrazza scoperta	sup reale lorda	0,20	6,80	€ 500,00
Campi da tennis 1	sup reale lorda	0,50	310,00	€ 100,00
Campo da tennis 2	sup reale lorda	0,50	333,00	€ 100,00
Piscina	sup reale lorda	1,00	1,00	€ 15.000,00

721,75

**Accessori:**

B1. Deposito

Il deposito è posto al piano terra attiguo ai campi da tennis. Sviluppa una superficie complessiva di **61,76** mq circa

Destinazione urbanistica: residenziale

**Valore a corpo: € 15.500,00**

intestazione catastale:

**foglio 18, particella 405, subalterno 2, indirizzo via Berengario I°, piano T, comune Aviano, categoria C/6, classe 1, consistenza 54 mq, superficie 62 mq, rendita € 119.92**

Note: Trattasi di un deposito attrezzi ad uso dell'impianto sportivo, con finiture dell'epoca di costruzione, intonaci civili, pavimentazione in cemento, basculanti sezionali e finestra in ferro e vetro. (foto 43-44-45)

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

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza

unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Per gli immobili relativi ad abitazioni e accessori i prezzi sono riferiti alle medie dei valori desunti dagli osservatori del mercato immobiliari sotto citati, mentre la valutazione dei campi da tennis ha tenuto conto del valore di costruzione abbattuto del coefficiente di vetusta e confrontato con le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per le valutazioni delle categorie speciali quali appunto i campi da tennis. Inoltre, si è ritenuto di operare una riduzione del valore pari al 5% in considerazione della convenzione stipulata con il comune di Aviano.

Trattandosi di un complesso costituita da abitazione, accessori e campi da tennis che difficilmente possono trovare nel mercato un'apprezzabile interesse all'acquisto disgiunto che potrebbe portare ad un deprezzamento all'intero compendio immobiliare, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

#### 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 del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)  
 Osservatorio Fiaip del 2018/19;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 min. € 550,00 / max € 750,00 (O.I.A.T.)  
 min. € 500,00 / max € 1.100,00 (FIAIP).

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.000,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione Piano Terra	53,50	€ 800,00	€ 42.800,00
Abitazione Piano Primo	85,00	€ 800,00	€ 68.000,00
Terrazza/Porticato coperti	15,75	€ 800,00	€ 12.600,00
Veranda	12,00	€ 800,00	€ 9.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 133.000,00
Valore Corpo	€ 133.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 133.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 133.000,00

### B. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.175,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Locale adibito a bar	13,90	€ 500,00	€ 6.950,00
Spogliatoi e servizi	47,00	€ 500,00	€ 23.500,00
Porticato/veranda	10,05	€ 500,00	€ 5.025,00
Terrazza scoperta	6,80	€ 500,00	€ 3.400,00
Campi da tennis 1	310,00	€ 100,00	€ 31.000,00
Campo da tennis 2	333,00	€ 100,00	€ 33.300,00
Piscina	1,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 118.175,00
Valore Corpo	€ 118.175,00
Valore Accessori	€ 15.500,00
Valore complessivo intero	€ 133.675,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 133.675,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	166,25	€ 133.000,00	€ 133.000,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Garage	721,75	€ 133.675,00	€ 133.675,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 40.001,25

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **224.873,75**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **224.900,00**

## Lotto: 002 - Terreni

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
Si

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

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Marsure, Via Berengario I° n. 16

**Quota e tipologia del diritto**  
100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

**sezione censuaria Aviano, foglio 18, particella 243, qualità prato, classe 5, superficie catastale 3950, reddito dominicale: € 10.20, reddito agrario: € 6.12**

Confini: Nord con il mappali 350-351 Ovest con il mappale 405 Sud con il mappale 244 Est con il mappale 432

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

**sezione censuaria Aviano, foglio 18, particella 432, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 890, reddito dominicale: € 0.46, reddito agrario: € 0.14**

Confini: Nord con il mappale 439 Ovest con il mappali 243-244 Sud con il mappale 300 Est con il mappale 300

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

**sezione censuaria Aviano, foglio 18, particella 433, qualità incolto sterrato, superficie catastale 2250**

Confini: Nord con il mappale 300 Ovest con il mappali 245-300 Sud con la via pubblica Est con il mappali 346-345-456

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

### 10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi della periferia della frazione di Marsure  
**Caratteristiche zona:** periferica normale



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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: I terreni risultano incolti

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del F.V.G. spa contro

Derivante da: concessione garanzia mutuo; A rogito di notaio Sioni Luca in data 27/06/2008 ai nn. 37940/10320; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/07/2008 ai nn. 10900/2078; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo Spa contro

Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 20/02/2019 ai nn. 415 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2019 ai nn. 4428/3223.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

dal 24/12/1990 al 27/06/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Salice Giuseppe, in data 24/12/1990, ai nn. 363715; trascritto a Pordenone, in data 14/01/1991, ai nn. 760/682.

Note: Atto relativo ai mappale 243

**Titolare/Proprietario:**

dal 10/02/1994 al 27/06/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa, in data

10/02/1994, ai nn. 23152; trascritto a Pordenone, in data 28/02/1994, ai nn. 2230/1809.  
Note: Atto relativo ai mappali 432 e 433

**Titolare/Proprietario:** dal 27/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sioni Luca, in data 27/06/2008, ai nn. 37939/10319; trascritto a Pordenone, in data 02/07/2008, ai nn. 10897/7361.

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

### 15.1 Conformità edilizia:

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

### 15.2 Conformità urbanistica:

#### Terreni

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	i mappali 243 e 432 ricadono nella "zona per servizi ed attrezzature collettive nel caso specifico E-attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto", il mappale 433 "zona acqua".
Norme tecniche di attuazione:	Vedi nta allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

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

Descrizione: **Terreno** di cui al punto **A**

Trattasi di un terreno (mappale 243-432) attiguo all'impianto sportivo con destinazione a servizi. Attualmente risulta incolto. (foto 67-68-69-70). Il terreno ricadente nel mappale 433 risulta essere alveo del fossato.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.090,00**

Condizioni generali dell'immobile: i terreni risultano incolti

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Mappale 243	sup reale lorda	1,00	3.950,00	€ 4,00
Mappale 432	sup reale lorda	1,00	890,00	€ 4,00
Mappale 433	sup reale lorda	1,00	2.250,00	€ 1,00

7.090,00

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di vari appezzamenti di terreno per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

#### 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 del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.);  
 Valori agricoli medi (O.I.A.T.): incolto 8.800,00 €/ha, pascolo 1.470,00 €/ha, prato 16.800,00 €/ha

### 16.2 Valutazione corpi:

#### A. terreni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.610,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mappale 243	3.950,00	€ 4,00	€ 15.800,00
Mappale 432	890,00	€ 4,00	€ 3.560,00
Mappale 433	2.250,00	€ 1,00	€ 2.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 21.610,00

Valore Corpo	€ 21.610,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.610,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.610,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni	7.090,00	€ 21.610,00	€ 21.610,00

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 3.241,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>18.368,50</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>18.350,00</b>

**Allegati**

- ALL. 1** - Documenti catastali, estratto e n.t.a. P.R.G.;
- ALL. 2** - Certificato di destinazione urbanistica e copia conforme alla richiesta certificato insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso;
- ALL. 3** - Pratiche edilizie;
- ALL. 4** - Fotografie in n. 70;
- ALL. 5** - Atto di provenienza;
- ALL. 6** - Attestato di prestazione energetica.

Azzano Decimo 11/11/2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Angelo Franco Bortolus**