



TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 188/2016

PROMOSSA DA: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (subentrante).

CONTRO: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U.

Pordenone, 30.10.2017

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 188/2016

PROMOSSA DA: [REDACTED]

[REDACTED] (subentrante).

CONTRO: [REDACTED]

Il G.E. dott.ssa Monica Biasutti conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA** - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 7) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



- 10) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare);
- 11) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;
- 12) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 15) **DICA**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
- 16) **DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Di seguito si riporta la perizia di stima redatta attraverso l'utilizzo del portale Efsystem.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Maur, 10 - Marsure - Aviano (Pordenone) - 33081

Descrizione zona: Zona urbanizzata di vecchio impianto

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: Abitazione Marsure

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] [REDACTED]

Proprietà per 2/27

per 9/27

Proprietà

Proprietà per 6/27

Proprietà per 2/27



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

Proprietà per 2/27
Proprietà per 6/27, foglio 32, particella 4, subalterno 1, indirizzo via Maur, 10, scala --, interno --, piano T-1, comune Aviano, categoria A/3, classe 3, consistenza 7, superficie 136 mq, rendita € 542,28,

Proprietà per 2/27
Proprietà per 9/27
Proprietà per 6/27
Proprietà per 2/27
Proprietà per 2/27

Proprietà per 6/27, foglio 32, particella 4, subalterno 2, indirizzo via Maur, 10, scala --, interno --, piano T, comune Aviano, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, superficie 19 mq, rendita € 42.19

Bene: via Marinelli n° 5/a - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Descrizione zona: Zona urbanizzata turistica

Lotto: 002 - APPARTAMENTO

Corpo: Appartamento Piancavallo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: ██████████ ██████████

Proprietà per 4/6

Proprietà per 1/6

Proprietà per 1/6, foglio 2, particella

863, subalterno 16, indirizzo via Marinelli, 5, scala A, interno 16, piano 4, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 93 mq, rendita € 557,77,

Proprietà per 4/6

Proprietà per 1/6

Proprietà per 1/6, foglio 2, particella 827, subalterno 28, indirizzo via Marinelli, 5, scala A, interno --, piano -1, comune Aviano, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 52,68

2. Possesso

Bene: via Maur, 10 - Marsure - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: Abitazione Marsure

Possesso: Occupato da ██████████ e ██████████ comproprietari in quota parte dell'immobile.

Bene: via Marinelli n° 5/a - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 002 - APPARTAMENTO

Corpo: Appartamento Piancavallo

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari comproprietari in quota parte dell'immobile.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Maur, 10 - Marsure - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: Abitazione Marsure

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Marinelli n° 5/a - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081



Lotto: 002 - APPARTAMENTO
Corpo: Appartamento Piancavallo
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Maur, 10 - Marsure - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 - ABITAZIONE
Corpo: Abitazione Marsure
Creditori Iscritti: [REDACTED] - [REDACTED]

Bene: via Marinelli n° 5/a - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 002 - APPARTAMENTO
Corpo: Appartamento Piancavallo
Creditori Iscritti: [REDACTED] - [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Maur, 10 - Marsure - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: Abitazione Marsure

Comproprietari: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED]

Beni: via Marinelli n° 5/a - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 002 - APPARTAMENTO

Corpo: Appartamento Piancavallo

Comproprietari: Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Maur, 10 - Marsure - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 - ABITAZIONE
Corpo: Abitazione Marsure
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Marinelli n° 5/a - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 002 - APPARTAMENTO
Corpo: Appartamento Piancavallo
Continuità delle trascrizioni: SI



Beni in **Aviano (Pordenone)**
Località/Frazione **Marsure**
via Maur, 10

Lotto: 001 - ABITAZIONE

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: Abitazione Marsure.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marsure, via Maur, 10

Quota e tipologia del diritto

6/27 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

- Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

6/27 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

6/27 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
2/27

Proprietà per
Proprietà per 9/27

Proprietà per 6/27

Proprietà per 2/27

Proprietà per 2/27

Proprietà per 6/27, foglio 32, particella 4, subalterno 1, indirizzo via Maur, 10, scala --, interno --, piano T-1, comune Aviano, categoria A/3, classe 3, consistenza 7, superficie 136 mq, rendita € 542,28

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/03/2012 protocollo n. PN0003957 in atti dal 14/01/2013 Registrazione: UU Sede: PORDENONE Volume: 9990 n: 15 del 10/01/2013 SUCCESSIONE DI (n. 311.1/2013)

Confini: NORD: mapp. 494 - 477 - 476 - 474 OVEST: strada pubblica SUD: mapp. 483 - 484 - 6 EST: mapp. 5



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]
2/27

Proprietà per
Proprietà per 9/27

Proprietà per 6/27

Proprietà per 2/27

Proprietà per 2/27

Proprietà per 6/27, foglio 32, particella 4, subalterno 2, indirizzo via Maur, 10, scala --, interno --, piano T, comune Aviano, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, superficie 19 mq, rendita € 42.19

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/03/2012 protocollo n. PN0003957 in atti dal 14/01/2013 Registrazione: UU Sede: PORDENONE Volume: 9990 n: 15 del 10/01/2013 SUCCESSIONE (n. 311.1/2013)

Confini: NORD: mapp. 494 - 477 - 476 - 474 OVEST: strada pubblica SUD: mapp. 483 - 484 - 6 EST: mapp. 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca l'accatastamento del secondo piano (sottotetto, con caratteri ed uso abitazione. mancano le zone di ampliamento al piano terra. Manca l'ampliamento e la tettoia dell'accessorio, oltre alle varie modifiche interne dei due fabbricati.

Regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Come sopra. Regolarizzazione da effettuarsi una volta ottenute le varie autorizzazioni edilizie in sanatoria.

Spese stimate per aggiornamento catastale: € 7.000. calcolata la quota parte (6/27), arrotondata: € 1.560,00

Oneri Totali: **€ 1.560,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Vanno prima sanate le difformità sotto l'aspetto edilizio

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da comproprietari in quota parte dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

- Trascrizione pregiudizievole:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED],
Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2015 ai nn. 8821/1410; Trascrizione relativa alle quote di proprietà.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED],
Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/07/2016 ai nn. 8960/6008; Trascrizione relativa alle quote di proprietà.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Treviso in data 22/02/2017 ai nn. 22 iscritto/trascritto a Treviso in data 21/04/2017 ai nn. 5383/3686; Colpisce l'immobile per la sola quota di proprietà della sig. [REDACTED], pari a 2/27.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Marsure

5. 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: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Redatto dallo scrivente, in quanto non presente.

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

Avvertenze ulteriori: non note

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

3/9 fino al 04/03/2012

al 04/03/2012

04/03/2012

04/03/2012 dal 24/01/2005 al 04/03/2012 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Pordenone, in data 04/02/2006, ai nn. 2065/1202.

Proprietà per

Proprietà per 2/9 fino

Proprietà per 2/9 fino al

Proprietà per 2/9 fino al

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 2/27

Proprietà per 9/27

Proprietà per 6/27

Proprietà per 2/27

Proprietà per 2/27

Proprietà per 6/27 dal 04/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a Pordenone, in data 10/01/2013, ai nn. 3813/2785.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

Per lavori: Ampliamento fabbricato ad uso abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 30/11/1961 al n. di prot.
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trasformazione portico di ingresso in vano chiuso, creazione porta tra locale cucina e sala da pranzo, realizzazione piano interrato, trasformazione sottotetto in locali abitabili, modifiche ed ampliamento dell'accessorio, realizzazione di una tettoia a confine
 Regularizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: come sopra
 Costi stimati, spese tecniche e e sanzioni, escluse spese catastali conteggiate a parte. Importo complessivo € 10.000, applicato in quota parte (6/27), arrotondato.: € 2.220,00
 Oneri Totali: € 2.220,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n°99/2001
Zona omogenea:	E.4.1 - B.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

L'immobile è costituito da un fabbricato isolato a tre piani fuori terra ed una porzione di piano interrato, posto su un lotto di terreno di forma pressoché rettangolare, con affaccio su via Maur ed accesso alla pubblica via. il lotto è solo parzialmente recintato. Sul retro dell'edificio principale, si trova un accessorio ad uso garage e deposito con annessa tettoia. Il resto del lotto è parzialmente coltivato con vigneto ad uso privato mentre la restante parte è incolta, coperta da arbusti e vegetazione spontanea.

Nel complesso i fabbricati si presentano in cattivo stato di manutenzione, con finiture e serramenti originari (ante '70), struttura muraria in laterizio intonacato e solai in laterocemento. la copertura è a falde inclinate. Al piano terra troviamo una zona ingresso, di costruzione abusiva al posto del previsto portico originario dalla quale si accede ai diversi locali presenti: una cucina, collegata con il salone retrostante (collegamento non



previsto dal progetto reperito presso il Comune di Aviano), un soggiorno ed un vano scale per accedere ai piani superiori. Dallo stesso vano scale si accede ad uno scantinato, non previsto originariamente, che si sviluppa in pianta al di sotto della zona cucina e sala da pranzo.

Al piano superiore troviamo 2 camere da letto, un antibagno ed un bagno completo di sanitari, oltre al vano scale che funge da disimpegno.

Salendo ulteriormente troviamo analoga disposizione dei locali come al piano primo: qui alcune zone delle camere presentano il soffitto in pendenza senza sensibile riduzione dell'utilizzo dei locali. tale livello dell'edificio è stato ricavato abusivamente dal sottotetto indicato in progetto e non risulta nemmeno accatastato. L'immobile è dotato dei principali impianti: elettrico, termoidraulico con caldaia a metano e distribuzione a radiatori, televisivo e tv. Tutti gli impianti sono originari degli anni di costruzione e/o successiva ristrutturazione ('60).

Gli infissi sono in legno, monovetro, in pessimo stato di conservazione, così come i pavimenti, solo in parte rivestiti con laminato plastico.

Al momento del sopralluogo non si sono rilevate particolari tracce di umidità, infiltrazioni o crepe importanti.

Sul retro si trova un edificio ad uso deposito attrezzi e autorimessa, costituito da blocchi in cls/laterizio, con copertura in lastre ondulate in fibrocemento, probabilmente tipo eternit, data la vetusta e l'anno presumibile di costruzione. Di tale annesso non si sono ritrovate pratiche edilizie, ma è possibile che sia di vecchia fattura (anni '50). Su di esso sono stati eseguiti degli interventi abusivi di ampliamento e ridistribuzione interna, non presenti nemmeno catastalmente. Sul retro di tale accessorio si trova una tettoia precaria in legno, abusivamente realizzata.

Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

1. Quota e tipologia del diritto

6/27 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] | [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

6/27 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] | [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto

6/27 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] | [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **230,41**

E' posto al piano: -1, 0, 1, 2

L'edificio è stato costruito nel: 1950 stimato

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1966-70

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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



Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'immobile si presenta vetusto, trascurato e bisognoso di radicali interventi di ristrutturazione edilizia.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare, viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). L'area esterna per la parte pertinenziale viene considerata compresa nella valutazione dell'immobile, la restante parte ad uso agricolo è stata conteggiata a parte tra gli "accessori". Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato e l'utilizzo riscontrato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione piano terra: 11,00 x 4,60 + 2.30 x 6.90 =	sup lorda di pavimento	1,00	66,47	€ 500,00
abitazione piano primo: 11,00 x 4,60 + 2.30 x 6.90 =	sup lorda di pavimento	1,00	66,47	€ 500,00
abitazione piano secondo: 11,00 x 4,60 + 2.30 x 6.90 =	sup lorda di pavimento	1,00	66,47	€ 500,00
piano scantinato: 6.90 x 4.60 =	sup lorda di pavimento	0,50	15,50	€ 500,00

214,91

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Marsure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 750

Accessori:

Abitazione Marsure
1. Autorimesse e depositi/magazzini

posto al piano terra composto da fabbricato a pianta rettangolare con annessa tettoia abusiva sul retro - Sviluppa una superficie complessiva di 30 circa mq -

Destinazione urbanistica: come corpo principale

Valore a corpo: € **6500**

Note: Fg. 32 mapp. 4 sub. 1-2

Abitazione Marsure
2. Area scoperta

posto al piano terra composto da superficie in parte occupata da vignetto (non per attività agricola professionale) ed in parte da arbusti - Sviluppa una superficie complessiva di 800 circa mq - Destinazione urbanistica: E.4.1

Valore a corpo: € **2000**

Note: Superficie stimata, tolta dalla superficie complessiva del lotto, la parte pertinenziale agli edifici esistenti. Fg. 32 mapp. 4



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

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

Catasto di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Aviano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino F.I.M.A.A. 2016-2017,
 O.M.I. semestre 2-2016

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino F.I.M.A.A. 2016-2017 - 550-1000 €/mq per locali uso abitazioni civili, usati.

Borsino F.I.A.I.P 2017 - 250-500 €/mq per locali uso abitazione da ristrutturare

O.M.I. semestre 2-2016: 550-750 €/mq per locali uso abitazioni civili tipo economico, in buono stato.

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione Marsure. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimesse e depositi/magazzini, con annesso Area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra: 11,00 x 4,60 + 2.30 x 6.90 =	66,47	€ 500,00	€ 33.235,00
abitazione piano primo: 11,00 x 4,60 + 2.30 x 6.90 =	66,47	€ 500,00	€ 33.235,00
abitazione piano secondo: 11,00 x 4,60 + 2.30 x 6.90 =	66,47	€ 500,00	€ 33.235,00
piano scantinato: 6.90 x 4.60 =	15,50	€ 500,00	€ 7.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.455,00
particolare vetusta e degrado dell'immobile, impianti non a norma e non mantenuti.			€ -16.118,25
Valore corpo			€ 91.336,75
Valore accessori			€ 8.500,00
Valore complessivo intero			€ 99.836,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.185,94

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione Marsure	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimesse e depositi/magazzini, con annesso Area scoperta	214,91	€ 99.836,75	€ 22.185,94

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%)

€ 3.327,89

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.780,00



8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 15.078,05



Beni in **Aviano (Pordenone)**
Località/Frazione **Piancavallo**
via Marinelli n° 5/a

Lotto: 002 - APPARTAMENTO

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: Appartamento Piancavallo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Piancavallo, via Marinelli n° 5/a

Quota e tipologia del diritto

6/6 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

6/6 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

6/6 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà per
4/6 [REDACTED] Proprietà per 1/6 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/6, foglio 2, particella 863, subalterno 16,
indirizzo via Marinelli, 5, scala A, interno 16, piano 4, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza
4,5 vani, superficie 93 mq, rendita € 557,77

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/03/2012 protocollo n.
PN0003957 in atti dal 14/01/2013 Registrazione: UU Sede: PORDENONE Volume: 9990 n: 15 del
10/01/2013 SUCCESSIONE DI (n. 311.1/2013)

Confini: NORD: mapp. 862 OVEST: mapp. 857-854 SUD: mapp. 856 EST: strada pubblica

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà per
4/6 [REDACTED] Proprietà per 1/6 [REDACTED] nata a

[REDACTED] Proprietà per 1/6, foglio 2, particella 827, subalterno 28,
indirizzo via Marinelli, 5, scala A, interno --, piano -1, comune Aviano, categoria C/6, classe 3, consistenza
17 mq, superficie 17 mq, rendita € 52,68

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/03/2012 protocollo n.



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

PN0003957 in atti dal 14/01/2013 Registrazione: UU Sede: PORDENONE Volume: 9990 n: 15 del 10/01/2013 SUCCESSIONE DI VIT SERGIO (n. 311.1/2013)
Confini: NORD: mapp. 862 OVEST: mapp. 857-854 SUD: mapp. 856 EST: strada pubblica

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Vanno sanate le difformità sotto l'aspetto edilizio, non essendoci coincidenza delle planimetrie catastali (corrispondenti a quanto rilevato sul posto) e le planimetrie concessionate (V. PARAGRAFO RELATIVO).

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: turistico/residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: impianti sciistici.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari comproprietari in quota parte dell'immobile.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2015 ai nn. 8821/1410.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/07/2016 ai nn. 8960/6008.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Treviso in data 22/02/2017 ai nn. iscritto/trascritto a Treviso in data 21/04/2017 ai nn. 5383/3686; Solo per la quota di proprietà della sig. [REDACTED] (4/6).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piancavallo

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 800,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Contattata più volte l'amministratrice del [REDACTED], non si è avuta alcuna risposta. La quantificazione delle spese medie annue e della non presenza di quote non solute deriva da dichiarazioni delle esecutate presenti al sopralluogo.

Millesimi di proprietà: non noti: vedi sopra

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente



Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Redatto dallo scrivente, in quanto non presente.

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

Avvertenze ulteriori: non note

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 04/03/2012

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 04/03/2012 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sperandeo, in data 13/12/1995, ai nn. 26630; trascritto a Pordenone, in data 18/12/1995, ai nn. 14230/10639.

Note: Successivamente venne ceduto l'originario sub. 7, con successivo atto per l'acquisto del sub. 16. Tale atto resta quindi valido come origine della proprietà relativo al bene autorimessa.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 04/03/2012

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 04/03/2012 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sperandeo, in data 09/02/2001, ai nn. 39567; trascritto a Pordenone, in data 19/02/2001, ai nn. 2626/1924.

Note: Con presente atto venne acquistato l'attuale appartamento (aub. 16) dopo alienazione del sub. 7.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprietà per 4/6 [REDACTED] Proprietà per 1/6 [REDACTED]

nata a [REDACTED] Proprietà per 1/6 dal 19/03/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; trascritto a Pordenone, in data 19/03/2013, ai nn. 3813/2785.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 02

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di completamento

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/06/1999 al n. di prot. 55

Abitabilità/agibilità in data 31/01/2001 al n. di prot. 1834/2000

NOTE: La presente pratica non è stata resa visionabile dal Comune di Aviano. Si è trovato indicazione dell'esistenza della stessa in quanto citata nell'atto dicertificazione di abitabilità dell'edificio.

Numero pratica: Pratica 01

Intestazione:

Tipo pratica: Applicazione silenzio-assenso (art. 82 L.R. n° 52/91)

Per lavori: Nuova costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione denominato "La Vetta" corpo DA1 - DA2

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/01/1996 al n. di prot. 2386

Rilascio in data 20/06/1996 al n. di prot. 13538La pratica non è mai stata rilasciata.

Abitabilità/agibilità in data 31/01/2001 al n. di prot. 1834/2000

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche intrene per redistribuzione dei locali e spazi comuni tra unità confinanti.



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: come sopra

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Le differenze riscontrate fanno riferimento all'unica pratica resa visionabile, ossia relativa al progetto iniziale, per cui la ditta si avvale del silenzio-assenso. Nel certificato di abitabilità è citata una seconda pratica (C.E. n° 55/99) di non meglio specificate opere di completamento. Ora, non avendo potuto visionare tale pratica e per quanto si è potuto vedere sul posto, tali difformità potrebbero in effetti non sussistere, se presenti nella citata variante. Per tale motivo non si procede a stimare il costo di una eventuale regolarizzazione delle stesse.

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n°99/2001
Zona omogenea:	G.2.2.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area è soggetta integralmente a vincolo idrogeologico.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile è un appartamento ad uso abitazione di vacanza, inserito in un complesso edilizio suddiviso in più scale. Il condomino in cui è posto l'immobile, denominato "La Vetta", è dotato di ascensore e presenta le parti comuni in buono stato conservativo, con finiture medie.

L'appartamento esaminato è posto al quarto piano interno 16 scala A del complesso citato. Si articola in un piccolo ingresso da cui si accede alla zona cucina e pranzo soggiorno (leggermente rialzato) con accesso alla terrazza coperta più grande. Sempre dall'ingresso, tramite un corridoio posto a dx, si accede ad una camera da letto doppia.

Procedendo invece verso sinistra, si arriva al bagno, completo di sanitari e box doccia, con la presenza di un boiler elettrico per la produzione di ACS. Oltre si trova la camera da letto matrimoniale con annesso terrazzino. Il soffitto è per lo più spiovente (con forte pendenza) con travi e perlatura in legno a vista. Tutto l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori a GPL singoli, alimentati da un bombolone condominiale.

Gli altri impianti presenti (elettrico, tv e citofonico) sono realizzati con prodotti medi. I serramenti in legno sono dotati di vetrocamera e tapparelle.

Le pavimentazioni sono in legno ad eccezione dei locali servizi. L'intonaco è al civile, escluso il bagno,



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

parzialmente rivestito da piastrelle ceramiche alle pareti.

Nel complesso l'appartamento si presentano in buono stato di manutenzione, con finiture e serramenti originari (anni '90-2000), struttura in c.a e tamponamenti in laterizio intonacato e solai in laterocemento. La copertura è a falde inclinate.

Al momento del sopralluogo non si sono rilevate particolari tracce di umidità, infiltrazioni o crepe importanti.

Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica ne sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

1. Quota e tipologia del diritto

6/6 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

6/6 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

6/6 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,62**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1996-2000

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare, viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). L'area esterna pertinenziale viene considerata compresa nella valutazione dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato e l'utilizzo riscontrato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione piano quarto: 14.60x3.90+3.60x7.10+.90+ 2.5=	sup lorda di pavimento	1,00	85,00	€ 1.200,00
terrazzi: 1.80x (3.70+7.20)=	sup lorda di pavimento	0,50	9,81	€ 1.200,00

94,81

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: piancavallo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1650

Accessori:

Appartamento Piancavallo

1. Box singolo

identificato al n. 11 numerazione interna autorimessa posto al piano seminterrato composto da box auto, a pianta rettangolare, singolo entro autorimessa condominiale - Sviluppa una superficie complessiva di 18 circa mq - Destinazione urbanistica: come corpo principale

Valore a corpo: € **11000**

Note: Fg. 2 mapp. 827 sub. 28

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Aviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino F.I.M.A.A. 2016-2017,

O.M.I. semestre 2-2016

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino F.I.M.A.A. 2016-2017 - 1050-1500 €/mq per locali uso abitazioni civili, usati.

Borsino F.I.A.I.P 2017 - 700-900 €/mq per locali uso abitazione buono stato abitabile.

O.M.I. semestre 2-2016: 1150-1650 €/mq per locali uso abitazioni civili, in buono stato.

16.2 Valutazione corpi:



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

Appartamento Piancavallo. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano quarto: 14.60x3.90+3.60x7.10+.9 0+2.5=	85,00	€ 1.200,00	€ 102.000,00
terrazzi: 1.80x (3.70+7.20)=	9,81	€ 1.200,00	€ 11.772,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.772,00
Valore corpo			€ 113.772,00
Valore accessori			€ 11.000,00
Valore complessivo intero			€ 124.772,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.772,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Piancavallo	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo	94,81	€ 124.772,00	€ 124.772,00

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%)	€ 18.715,80
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:	€ 106.056,20
---	---------------------

Date le caratteristiche dei due beni, si ritiene di operare la vendita separata in n° 2 lotti distinti.

Il Comune di Aviano (PN), come comunicatomi dal personale del Servizio Edilizia Privata, su disposizione del responsabile dello stesso, ing. Sandro Macor, non rilascia alcun certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori anche a fronte di una richiesta formulata, rilasciando semmai solo la copia conforme della richiesta stessa trascorsi 30 giorni dalla presentazione. Ritenendo quindi un inutile aggravio di spesa per la procedura esecutiva a fronte di un certo, quanto inconsueto, non rilascio di una dichiarazione di legge, si è optato per non presentare inutilmente la richiesta.

I beni sono pignorati in quota parte per li Lotto 1 (abitazione a Marsure) e per l'intero per il Lotto 2 (appartamento a Piancavallo).

Pordenone, 30.09.2017

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

Allegati.



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

- Allegato 1.1 Visure catastali, estratto di mappa - LOTTO 1*
- Allegato 1.2 Visure catastali, estratto di mappa - LOTTO 2*
- Allegato 2.1 Ispezione ipotecaria - LOTTO 1*
- Allegato 2.2 Ispezione ipotecaria - LOTTO 2*
- Allegato 3.1 Pratiche edilizie - LOTTO 1*
- Allegato 3.2 Pratiche edilizie - LOTTO 2*
- Allegato 4 Certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato 5.1 Documentazione fotografica - LOTTO 1*
- Allegato 5.2 Documentazione fotografica - LOTTO 2*
- Allegato 6 Verbale di sopralluogo*
- Allegato 7.1 Difformità edilizie - LOTTO 1*
- Allegato 7.2 Difformità edilizie - LOTTO 2*

Attestato di Prestazione Energetica - LOTTO 1
Attestato di Prestazione Energetica - LOTTO 2

