

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **94/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**  
**con cantina ed autorimessa**

**Esperto alla stima:** Dott. agr. Saverio Marini  
**Codice fiscale:** MRNSVR71E11G224U  
**Partita IVA:** 01856040934  
**Studio in:** Via A. Manzoni 13 - 33085 Maniago  
**Telefono:** +39 3485183407  
**E-mail:** marinisaverio@gmail.com  
**P.E.C.:** s.marini@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Monte Grappa n. 6 - Capoluogo - Aviano (PN) – 33081.

**Descrizione zona:** Trattasi di comune di poco più di 9.000 abitanti, situato nell'alta pianura pordenonese a circa 20 km a nord di Pordenone. Sebbene il capoluogo sia situato in ambito pedemontano ai piedi delle Prealpi Carniche, il comune si estende fino ad una quota superiore ai 1280 m s.l.m., articolandosi nelle diverse frazioni di Piancavallo, Castello, Giais, Marsure, San Martino di Campagna e Villotta. Il territorio comunale ospita un polo sciistico, la base USAF statunitense ed il Centro di Riferimento Oncologico. Dal punto di vista edilizio è caratterizzato da una componente originaria e storica formata da un peculiare edificato continuo lungo la pubblica via, con corti interne, e da una più recente che si configura attraverso villette e piccoli condomini nella periferia del capoluogo. Nonostante la presenza di attività commerciali ed industriali, degno di nota è anche il settore agricolo, in particolare quello zootecnico. La viabilità stradale è discreta, mentre risulta sufficiente il trasporto pubblico basato su rotaia e gomma.

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina ed autorimessa.

**Corpo:** Appartamento con ripostiglio ed autorimessa.

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] - Proprietà 1/1, foglio 46, particella 609, subalterno 6, scheda catastale 1195/70 del 23/06/1970, indirizzo via Monte Grappa n. 6, piano secondo, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale 121 mq - Totale escluse aree scoperte 115 mq, rendita € 743,70.

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6].

**Dati catastali:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] - Proprietà 1/1, foglio 46, particella 609, subalterno 12, scheda catastale 1202/70 del 23-06-1970, indirizzo via Monte Grappa n. 6, piano S1, comune Aviano, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie Totale: 27 mq, rendita € 68,17.

### 2. Possesso

**Bene:** via Monte Grappa n. 6 - Capoluogo - Aviano (PN) – 33081.

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina ed autorimessa.

**Corpo:** Appartamento con ripostiglio ed autorimessa.

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

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

**Bene:** via Monte Grappa n. 6 - Capoluogo - Aviano (PN) – 33081.

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina ed autorimessa.

**Corpo:** Appartamento con ripostiglio ed autorimessa.

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Monte Grappa n. 6 - Capoluogo - Aviano (PN) – 33081.

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina ed autorimessa.

**Corpo:** Appartamento con ripostiglio ed autorimessa.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via Monte Grappa n. 6 - Capoluogo - Aviano (PN) – 33081.

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina ed autorimessa.

**Corpo:** Appartamento con ripostiglio ed autorimessa.

**Comproprietari:** Nessuno.

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via Monte Grappa n. 6 - Capoluogo - Aviano (PN) – 33081.

**Lotto:** 001 - Appartamento, con cantina ed autorimessa.

**Corpo:** Appartamento con ripostiglio ed autorimessa.

**Misure Penali:** NO.

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Monte Grappa n. 6 - Capoluogo - Aviano (PN) – 33081.

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina ed autorimessa.

**Corpo:** Appartamento con ripostiglio ed autorimessa.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

#### 8. Prezzo

**Bene:** via Monte Grappa n. 6 - Capoluogo - Aviano (PN) – 33081.

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina ed autorimessa.

**Prezzo da libero:** € 71.000,00.

**Prezzo da occupato:** € //,00.

Beni in **Aviano (PN)**  
Frazione **Capoluogo**  
via Monte Grappa n. 6

**Lotto: 001 - Appartamento, con cantina ed autorimessa**

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: Appartamento con ripostiglio ed autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] site in frazione: Capoluogo, via Monte Grappa n. 6.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà 1/1.**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via [REDACTED] - [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED] (Allegato n. 1).

Eventuali comproprietari: Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 2 – 2i):**

Intestazione: [REDACTED] -  
Proprietà 1/1, foglio 46, particella 609, subalterno 6, scheda catastale 1195/70 del 23/06/1970, indirizzo via Monte Grappa n. 6, piano secondo, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie totale 121 mq - totale escluse aree scoperte 115 mq, rendita € 743,70.

Derivante da:

- Situazione intestati precedente il 24-12-1991

[REDACTED] proprietà per 1/24 fino al 24-12-1991;

[REDACTED] - proprietà per 1/24 fino al 24-12-1991;

[REDACTED] - proprietà per 2/24 fino al 24-12-1991;

[REDACTED] - proprietà per 5/6 fino al 24-12-1991;

Comune di Aviano - foglio n. 46 - particella n. 609 - subalterno n. 6 - cat. A/2 - classe 3 - consistenza 6 vani - rendita £ 1.440.000.

- Situazione degli intestati dal 24-12-1991:

[REDACTED] - proprietà per 1/1 fino al 28-06-2001

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24-12-1991 - trascrizione in atti dal 19-07-2001 – repertorio n. 18273 - rogante SPERANDEO M. Luisa – sede: Azzano Decimo - reg.: U.R. sede: Pordenone n. 526 del 13-01-1992 prot. n. 1993/1992 - CESSIONE DI QUOTA (Passaggi intermedi da esaminare) (1993/1992).

Comune di Aviano - Sez A - foglio n. 46 - particella n. 609 - subalterno n. 6 - cat. A/2 - classe 3 - consistenza 6 vani - rendita £ 1.440.000.

- Situazione intestati dal 11-10-1999:

[REDACTED] - proprietà per 1/24 fino al 24-12-1991;

[REDACTED] - proprietà per 1/24 fino al 24-12-1991;

[REDACTED] - proprietà per 2/24 fino al 24-12-1991;

[REDACTED] - proprietà per 5/6 fino al 24-12-1991.

Derivante da VARIAZIONE del 11-10-1999 in atti dal 11-10-1999- INSERIMENTO ZONA CENSUARIA (n.2780.1/1999) Comune di Aviano - Sez A - foglio n. 46 - particella n. 609 - subalterno n. 6 - cat. A/2 - classe 3 - consistenza 6 vani - rendita Euro 743,70 - € 1.440.000.

- Situazione intestati dal 28-06-2001:

[REDACTED] - proprietà di 1/1. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28-06-2001 - trascrizione in atti dal 19-07-2001 - repertorio n. 94940 rogante BEVILACQUA Giorgio - sede: Pordenone - registrazione: // - sede: // - COMPRAVENDITA (n.8114.1/2001) Comune di Aviano - sez A - foglio n. 46 - particella n. 609 - subalterno n. 6 - cat. A/2 - classe 3 - consistenza 6 vani - rendita Euro 743,70.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 14-05-2014:

VARIAZIONE del 14-05-2014 prot. n. PN0042688 in atti dal 14-05-2014 "G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE" (n. 6052.1/2014) Comune di Aviano - sez A - foglio n. 46 - particella n. 609 - subalterno n. 6 - cat. A/2 - classe 3 - consistenza 6 vani - rendita Euro 743,70.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09-11-2015:

VARIAZIONE del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Comune di Aviano - sez A - foglio n. 46 - particella n. 609 - subalterno n. 6 - cat. A/2 - classe 3 - consistenza 6 vani - sup. cat: totale 121 mq - totale escluse aree scoperte: 115 mq - rendita Euro 743,70.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 166,660/1.000,000.

Confini:

Appartamento al piano: Nord - Sud - Est: muri perimetrali; Ovest: vano scale - parti comuni condominiali; sotto - sopra: solai di piano - proprietà di terzi - solaio del tetto - condominiale comune.

Cantina interrato: Sud-Est: muri perimetrali; Ovest: proprietà di terzi; Nord: parti comuni condominiali.

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

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà 1/1, foglio 46, particella 609, subalterno 12, scheda catastale 1202/70 del 23-06-1970, indirizzo via Monte Grappa n. 6, piano S1, comune Aviano, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie totale: 27 mq, rendita € 68,17.

Derivante da:

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30-06-1987:

[REDACTED] - proprietà per 500/1000 fino al 23-10-1990;

[REDACTED] - proprietà per 500/1000 fino al 23-10-1990.

Comune di Aviano - foglio n. 46 - particella n. 609 - subalterno n. 12 - cat. C/6 - classe 3 - consistenza 22 mq.

- Situazione degli intestati dal 23-10-1990:

[REDACTED] - proprietà per 1/24 fino al

11-10-1999;

[REDACTED] proprietà per 1/24 fino al 11-10-1999;

[REDACTED] - proprietà per 2/24 fino al 11-10-1999;

[REDACTED] - proprietà per 5/6 fino al 11-10-1999.

Dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23-10-1990 - Voltura in atti dal 06-04-1992 – registrazione: U.R. sede: Pordenone - volume 749 n. 70 del 04-09-1991 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (2152.2/1991).

Comune di Aviano - foglio n. 46 - particella n. 609 - subalterno n. 12 - cat. C/6 - classe 3 - consistenza 22 mq - Unità immobiliare soppressa dal 11-10-1999 Comune di Aviano - foglio n. 46 - particella n. 609 - subalterno n. 12.

VARIAZIONE del 11-10-1999 in atti dal 11-10-1999 INSERIMENTO ZONA CENSUARIA (n. 2780.1/1999).

- Situazione intestati dal 11-10-1999:

[REDACTED] - proprietà per 1/24 fino al 24-12-1991;

[REDACTED] - proprietà per 1/24 fino al 24-12-1991;

[REDACTED] - proprietà per 2/24 fino al 24-12-1991;

[REDACTED] - proprietà per 5/6 fino al 24-12-1991.

Derivante da VARIAZIONE del 11-10-1999 in atti dal 11-10-1999- INSERIMENTO ZONA CENSUARIA (n.2780.1/1999).

Comune di Aviano - sez A - foglio n. 46 - particella n. 609 - subalterno n. 12 - cat. C/6 - classe 3 - consistenza 22 mq - rendita Euro 68,17 - £ 132.000.

VARIAZIONE del 11-10-1999 INSERIMENTO ZONA CENSUARIA (2780.1/1999)

Comune di Aviano - sez A - foglio n. 46 - particella n. 609 - subalterno n. 12 - cat. C/6 - classe 3 - consistenza 22 mq - rendita Euro 68,17 - £ 132.000.

- Situazione intestati dal 28-06-2001:

[REDACTED] - proprietà di 1/1.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28-06-2001 - trascrizione in atti dal 19-07-2001 - repertorio n. 94940 - rogante BEVILACQUA Giorgio - sede: Pordenone – registrazione: // - sede: // - COMPRAVENDITA (n-8114.1/2001).

Comune di Aviano - sez A - foglio n. 46 - particella n. 609 - subalterno n. 12 - cat. C/6 - classe 3 - consistenza 22 mq - rendita Euro 68,17.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 14-05-2014:

VARIAZIONE del 14-05-2014 prot. n. PN0042784 in atti dal 14-05-2014 "G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE" (n. 6055.1/2014)

Comune di Aviano - sez A - foglio n. 46 - particella n. 609 - subalterno n. 12 - cat. C/6 - classe 3 - consistenza 6 vani - rendita Euro 68,17.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09-11-2015:

VARIAZIONE del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Comune di Aviano - sez A - foglio n. 46 - particella n. 609 - subalterno n. 12 - cat. C/6 - classe 3 - consistenza 22 mq- sup. cat: totale 27 mq - rendita Euro 68,17.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 166,660/1.000,000.

Confini: Est: proprietà di terzi; Nord - Ovest - Sud: muri perimetrali; Sopra: solaio di piano - proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Disallineamento degli intestati pregressi.

Regolarizzazione mediante: pratica di riallineamento, presentazione di istanza, che prevede oneri di professionista, bolli, diritti, imposte e spese.

Descrizione delle opere da sanare: l'intestazione attuale risulta corretta. Si rende auspicabile allineare gli intestati ed i possessori pregressi.

Pratica allineamento degli intestati: € 600,00.

2. Diffomità prospettive planimetria catastale.

Regolarizzazione mediante: pratica catastale per redazione nuova planimetria conforme allo stato di fatto, compreso onorari professionisti, bolli e spese.

Descrizione delle opere da sanare: le diffomità riguardano l'estensione del balcone di pertinenza della cucina, oltre alla rappresentazione di alcuni fori prospettici non presenti nello stato di fatto e di lievi variazioni rispetto la disposizione dei vani interni.

Pratica di aggiornamento planimetria catastale con procedura DOCFA, oltre ad imposte, diritti e spese.: € 600,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00.**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Dall'analisi della documentazione catastale rinvenuta presso gli uffici - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali si riscontrano alcuni disallineamenti relativi agli intestati pregressi, oltre a diffomità planimetriche.

Note generali: con il verbale dell'assemblea condominiale del 13 luglio 1998 vengono assegnati i posti auto condominiali presenti all'esterno della recinzione ed adiacenti alla pubblica via. All'esecutato (ex ██████████) viene assegnato il posto auto n. 6, ovvero il primo a destra nelle dirette vicinanze all'accesso carraio del condominio (Allegato n. 3 – 3b).

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

Zona residenziale di completamento.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Attività ricreative e culturali (Buona); Servizi sanitari ed assistenza (Buona); Istruzione primaria e secondaria di primo grado (Buona); Trasporto e Viabilità (Buona).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Dolomiti Friulane.

**Attrazioni storiche:** edifici ecclesiastici del capoluogo e frazioni.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria Aviano linea Sacile - Maniago 1,1 km; autostrada A28 Conegliano - Portogruaro 18,00 km; autolinee urbane ed extraurbane 600 m.

**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Da quanto si evince dal Certificato di Residenza rilasciato dall'anagrafe del comune di Aviano il 17-09-2019, presso l'immobile risultano residenti l'esecutato signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (Allegato n. 4).

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone (istanza del 26-08-2019) non risultano in essere contratti di locazione attivi sull'immobile oggetto di esecuzione (Allegato n. 5).

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 18-09-2019 non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili, oltre a quelle di seguito indicate (Allegato n. 6 – 6a).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di BEVILACQUA Giorgio in data 28/06/2001 ai nn. 94941, iscritto a Pordenone in data 18/07/2001 ai nn. 11271/1895. Importo ipoteca: €. 200.000.000; Importo capitale: €. 500.000.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: verbale di Pignoramento Immobili a rogito di Ufficiale giudiziario - Tribunale di Pordenone in data 02/04/2019 ai nn. 841/2019, trascritto a Pordenone in data 12/04/2019 ai nn. 5734/4176.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con ripostiglio ed autorimessa.

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

**Spese di gestione condominiale: //**

(Allegato n. 7)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 450,00.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non risulta.**

**Millesimi di proprietà: 166,660/1.000,000.**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.** In merito sussistono oggettivi impedimenti legati ai seguenti aspetti: 1. unità immobiliare in condominio privo di ascensore, posta al secondo piano; 2. rampa di scale condominiale caratterizzata da larghezza insufficiente.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna.**

**Attestazione Prestazione Energetica: presente.**

**Indice di prestazione energetica: Classe F.**

**Note Indice di prestazione energetica:** allegato "Attestato di prestazione energetica - Edifici residenziali" redatto dal tecnico arch. [REDACTED] (Allegato n. 8 – 8c).

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risulta.**

**Avvertenze ulteriori:** lo scrivente ha inoltrato il 24 agosto 2019 richiesta del "certificato di insussistenza di procedimenti sanzionatori - art. 41 della L. 28-02-1985 n. 47" relativa all'immobile oggetto di esecuzione. Alla data di ultimazione del presente elaborato di stima, il Comune di Aviano - servizio Edilizia Privata non ha ancora rilasciato quanto richiesto. Altresì il suddetto Ufficio in data 02-10-2019 ha rilasciato la certificazione relativa al fatto che la richiesta risulta depositata (Allegato n. 9).



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietaria:** [REDACTED] - piena proprietà 20/24 dal 23/10/1990 al 24/12/1991. In forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, l'accettazione tacita di eredità, nascente dall'atto del notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo (PN) del 24-12-1991 repertorio n. 18273 - cessione di quote di immobili, risulta trascritta in data 25-06-2019 R.G. n. 9251 - R.P. n. 6676 a rogito di Ufficio del registro, in data 04/09/1991, ai nn. 70/749 - trascritto a Pordenone, in data 06/09/1991, ai nn. 9989/7740.

Note: la sig.ra [REDACTED] alla data di morte [REDACTED] del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] era piena proprietaria del bene oggetto di esecuzione in quota di 12/24. La quota ereditata deriva dalla successione per causa di morte del signor [REDACTED] titolare della piena proprietà di 12/24 del bene oggetto di esecuzione.

**Proprietario:** [REDACTED] - piena proprietà 2/24 dal 23/10/1990 al 24/12/1991. In forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, l'accettazione tacita di eredità, nascente dall'atto del notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo (PN) del 24-12-1991 repertorio n. 18273 - cessione di quote di immobili, risulta trascritta in data 25-06-2019 R.G. n. 9251 - R.P. n. 6676 a rogito di Ufficio del registro, in data 04/09/1991, ai nn. 70/749 - trascritto a Pordenone, in data 06/09/1991, ai nn. 9989/7740.

Note: La quota ereditata deriva dalla successione per causa di morte del signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] titolare della piena proprietà di 1/2 del bene oggetto di esecuzione.

**Proprietario:** [REDACTED] - piena proprietà 1/24 dal 23/10/1990 al 24/12/1991. In forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, l'accettazione tacita di eredità, nascente dall'atto del notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo (PN) del 24-12-1991 repertorio n. 18273 - cessione di quote di immobili, risulta trascritta in data 25-06-2019 R.G. n. 9251 - R.P. n. 6676 a rogito di Ufficio del registro, in data 04/09/1991, ai nn. 70/749 - trascritto a Pordenone, in data 06/09/1991, ai nn. 9989/7740.

Note: La quota ereditata deriva dalla successione per causa di morte del signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] titolare della piena proprietà di 1/2 del bene oggetto di esecuzione.

**Proprietario:** [REDACTED] - piena proprietà 1/24 dal 23/10/1990 al 24/12/1991. In forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, l'accettazione tacita di eredità, nascente dall'atto del notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo (PN) del 24-12-1991 repertorio n. 18273 - cessione di quote di immobili, risulta trascritta in data 25-06-2019 R.G. n. 9251 - R.P. n. 6676 a rogito di Ufficio del registro, in data 04/09/1991, ai nn. 70/749 - trascritto a Pordenone, in data 06/09/1991, ai nn. 9989/7740.

Note: La quota ereditata deriva dalla successione per causa di morte del signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] titolare della piena proprietà di 1/2 del bene oggetto di esecuzione.

**Proprietaria:** [REDACTED] - piena proprietà 1/1 dal 24/12/1991 al 18/07/2001. In forza di Cessione di quote di immobili a rogito di SPERANDEO Maria Luisa, in data 24/12/1991, ai nn. 18273 - trascritto a Pordenone, in data 16/01/1992, ai nn. 1083/970.

**Proprietario:** [REDACTED] - piena

proprietà 1/1 dal 28/06/2001 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di BEVILACQUA Giorgio, in data 28/06/2001, ai nn. 94940/20154; trascritto a Pordenone, in data 18/07/2001, ai nn. 11270/8114 (Allegato n. 10 - 10).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

(Allegato n. 11 - 11

Numero pratica: 18/1969.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione.

Per lavori: di costruzione di due fabbricati ad uso civile abitazione per n. 12 appartamenti - mapp. n. 247e - 247d - foglio n. 46.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 31/05/1969 al n. di prot. 4497.

Abitabilità/agibilità in data 24/06/1970 al n. di prot. 5466.

NOTE: La licenza viene trasferita alla ditta [REDACTED] giusto contratto rogito notaio Fortuna Diomede in data 31 maggio 1971 n. 25570 in cui il fabbricato A2 viene adibito ad uso Scuola Privata. Si rileva che stampe delle planimetrie e dei prospetti del progetto autorizzato risultano speculari rispetto allo stato di fatto.

Numero pratica: 168/96

Intestazione: [REDACTED] in qualità di amministratore del condominio Monte Grappa.

Tipo pratica: Autorizzazione ad eseguire Attività Edilizia (L. 457/1978 e 94/1982)

Per lavori: trasformazione di impianto termico da centrale a gasolio ad autonomi a gas metano.

Oggetto: variante.

Rilascio in data 12/12/1996 al n. di prot. 24994/96.

Numero pratica: 132/01

Intestazione: Amministrazione Condominio Monte Grappa - [REDACTED]

Tipo pratica: Parere preventivo.

Per lavori: eliminare il manto di copertura in coppi, sostituendolo con doppio strato di membrana impermeabilizzante ardesiata di colore rosso mattone.

Oggetto: variante.

Rilascio in data 03/09/2001 al n. di prot. 18106.

NOTE: la Commissione comunale per l'edilizia ha espresso parere favorevole.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Dall'analisi degli elaborati grafici del progetto approvato (planimetria del piano tipo, pianta scantinato, prospetti-sezione) ed allegati alla "Licenza di costruzione per lavori edili" n. 18 del 13 maggio 1969, si riscontra che risultano speculari allo stato di fatto accertato.

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2] - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 99/2001 e successive varianti
Norme tecniche di attuazione:	<p>Piano Attuativo deliberazione n. 49 del 31 maggio 2016 - Modifiche, stralci ed integrazioni operanti con le varianti n. 80 - 81 - 82 al P.R.G.C. Definizione e finalità della zona omogenea B.2. Sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate, che il PRGC intende consolidare e completare a fini residenziali, garantendo comunque la pluralità delle funzioni urbane in esse presenti. Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza; attività alberghiere e ricettivo-complementari; attività direzionali; attività commerciali al dettaglio di superficie di vendita non superiore a mq. 1.500; servizi e attrezzature collettive, pubbliche e di interesse pubblico; servizi; altre attività di interesse pubblico o privato che, per le loro caratteristiche, siano compatibili, dal punto di vista urbanistico e ambientale, con il contesto residenziale e urbano. Per tutto il patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. È consentito il mantenimento dei ricoveri zootecnici di limitate dimensioni, con un massimo di 30 mq di superficie coperta (piccole stalle, conigliere, pollai, ecc., con l'esclusione dei suini), funzionali all'economia familiare e all'autoconsumo, purché siano compatibili con la residenza e abbiano una distanza minima di 10 m dagli edifici residenziali. Per gli allevamenti zootecnici esistenti, gli interventi consentiti devono avvenire senza aumento del numero dei capi allevati o cambio di specie allevata. L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. avviene con intervento edilizio diretto. È prescritta la distanza minima di 10 m tra pareti finestrate e pareti finestrate di edifici antistanti. Negli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C., qualora risultino saturi gli indici di piano, salvo diversa e più estensiva previsione riportata nella normativa delle singole sotto zone, è consentito l'ampliamento per una sola volta sino a un massimo di 100 mc di Volume utile (Vu), per ragioni igieniche, distributive o funzionali. I nuovi interventi di residenza devono prevedere la realizzazione di parcheggi stanziali nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di volume utile dell'edificio (Vu), con un minimo di un posto macchina per alloggio. I nuovi interventi che prevedano spazi da destinare ad attività direzionali e commerciali devono comprendere aree per parcheggio nelle seguenti misure:</p> <p>a) attività direzionali: parcheggi stanziali: 1 mq x 10 mc Vu; parcheggi di relazione: 80 mq x 0.01 Su;</p>

	<p>b) alberghi: parcheggi stanziali e di relazione pari a 1 posto macchina per camera;</p> <p>c) ristoranti: parcheggi stanziali e di relazione pari a 1 posto macchina ogni 10 mq di sala da pranzo;</p> <p>d) attività commerciali: parcheggi stanziali e di relazione secondo il loro tipo e dimensione, in conformità alle disposizioni regionali in materia.</p> <p>I box in lamiera non sono consentiti. Le recinzioni in muratura di pietrame o sasso esistenti devono essere conservate e, qualora siano parzialmente demolite o incomplete, devono essere integrate o ripristinate. La realizzazione di nuove recinzioni deve essere improntata al criterio della massima semplicità e uniformità e deve essere compatibile con il contesto paesaggistico e ambientale. Sono consentite di norma recinzioni di altezza massima di 1,8 m, con muretti intonacati o in pietrame a vista, reti o elementi metallici anche mascherati da siepi arbustive o specie rampicanti. Le aree soggette a vincolo paesaggistico, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, sono riportate nell'elaborato n. 1 del PRGC "Vincoli paesaggistici e altri vincoli". Le operazioni di trasformazione dei beni tutelati sono soggette a specifica autorizzazione, di competenza comunale o regionale secondo le disposizioni regionali in materia.</p>
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:	1,0 mc/mq.
Altezza massima ammessa:	(numero massimo di piani n. 3)
Altro:	Vincoli. Il mappale è soggetto a tutela paesaggistica: Fasce relative ai laghi, torrenti, rii e rogge soggette a vincolo di rispetto paesaggistico. Pericolosità. Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali. Classificazione acustica - Classe III
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto **Ap-partamento con ripostiglio ed autorimessa.****

Il bene in esecuzione è rappresentato da un appartamento, un'autorimessa ed un posto auto assegnato siti ad Aviano (PN) in via Monte Grappa n. 6, la cui porzione abitativa è posta al piano secondo del corpo di fabbrica principale, mentre la cantina e l'autorimessa si trovano nel semi interrato. Il posto auto assegnato è ricavato nell'area condominiale esterna alla recinzione ed adiacente alla pubblica via. Il complesso, denominato "Condominio Monte Grappa", consta di due palazzine raccordate elevate su n. 3 piani fuori terra con complessive n. 6 unità abitative e porzione interrata, dove sono ricavate le n. 6 cantine e n. 6 autorimesse. L'accesso dalla pubblica via è garantito da un passaggio pedonale e da uno carraio, entrambi dotati di cancelli in metallo. L'edificio presenta strutture verticali in muratura di cemento armato e tamponamenti in laterizio intonacato, poggiati su fondazioni a trave rovesciate, solai di piano e tetto a due falde entrambi in laterocemento, con copertura in doppio strato di guaina bitumosa ardesiata. Sono presenti balconi con parapetto in laterocemento su tutte le facciate ad eccezione di quella rivolta ad ovest che ne è sprovvista. Le facciate sono rifinite in intonaco dipinto con pittura lavabile color bianco, ad eccezione dei balconi di colore rosa tenue e della parte basale dell'edificio che risulta al grezzo fino al primo solaio di piano. L'ingresso della palazzina condominiale è difeso da un portoncino a due ante in profilato metallico brunito con tamponamenti in vetro, satinato nella porzione inferiore. La salita ai piani è garantita da rampe di scale (larghezza massima 1,17 m) e da pianerottoli; l'immobile risulta sprovvisto di ascensore. Lo scoperto comune è costituito da un'area recintata in parte pavimentata per permettere la manovra della auto e l'accesso alle autorimesse (porzione a nord), da un marciapiede cementizio pedonale che conduce all'ingresso e da una porzione a verde inerbita su tre lati dell'edificio. All'esterno della recinzione condominiale sono presenti n. 6 posti auto assegnati, con fondo asfaltato.

Il fabbricato condominiale è stato edificato all'inizio degli anni settanta (Licenza di costruzione per lavori edili del 31-05-1969 - Autorizzazione di abitabilità del 24-06-1970). Il livello di finitura riscontrato non è di pregio e rispecchia gli standards delle abitazioni non di lusso dell'epoca. Nel 1996 sono stati eseguiti dei lavori di manutenzione straordinaria che hanno riguardato la trasformazione dell'impianto termico da centralizzato ad autonomo a gas metano e, successivamente, nel 2001, è stato rifatto il manto di copertura del tetto in guaina bitumosa ardesiata. Lo stato di conservazione è accettabile e non risultano programmati a breve particolari lavori di manutenzione straordinaria.

L'appartamento è posto al secondo piano ed articolato internamente in n. 9 vani fisici di altezza media al soffitto di m 2,74, come di seguito identificati: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagno, n. 1 corridoio ed n. 1 ripostiglio; esternamente sono presenti n. 3 balconi, accessibili rispettivamente da cucina, soggiorno e camera.

Ingresso-soggiorno-pranzo: si presenta di forma irregolare (dimensioni m 3,32 - 7,29 x 3,25 - 3,27 - 5,97). Il vano, che prende luce da una finestra e da una portafinestra rivolte ad est, dà accesso alla cucina, ad un balcone ed alla zona notte. Il balcone è di forma a "L" (su n. 2 lati dell'edificio - dimensioni 2,23 - 3,79 x 1,09), con parapetto in laterizio intonacato di altezza m 1,20.

Cucina: locale di forma pressoché quadrata (dimensioni m 2,59 x 2,69), accessibile dal soggiorno. All'interno è presente una parete parzialmente rivestita in piastrelle a fondo bianco con raffigurati fiori verdi (dimensioni 15 x 15 cm), attrezzata con adduzione di acqua sanitaria e scarichi per acque saponate. L'illuminazione naturale è garantita da porta finestra che dà accesso al balcone a "L" (su n. 2 lati del fabbricato - dimensioni m 2,20 - 3,79 x 1,10) che ospita il gruppo termico collegato al camino esterno in acciaio a vista.

Corridoio: vano di forma rettangolare (dimensioni m 4,20 x 1,23) con risega, che dà accesso ai n. 2 bagni ed alle n. 3 camere.

Camera matrimoniale: vano di forma rettangolare, con risega (dimensioni m 4,00 - 4,20 x 4,00), finestrato.

Camera: vano di forma pressoché quadrato (dimensioni m 3,00 x 3,04) con finestra.

Cameretta: vano di forma rettangolare (dimensioni m 4,14 x 2,36), con porta finestra che dà accesso ad un balcone a "L" (su n. 2 lati dell'edificio - dimensioni 3,78 - 2,22 x 1,08 - 1,11), con parapetto in laterizio intonacato di altezza m 1,20.

Bagno principale: di forma a "L" (dimensioni m 1,15 - 1,86 x 3,00) finestrato. Le pareti sono rivestite in piastrelle quadrate posate accostate (dimensioni 20 x 20 cm) di colore panna sfumate con greca nella parte

superiore ed estese fino all'altezza di m 2,20, mentre quelle della pavimentazione (20 x 20 cm) risultano di color rosa. Sono presenti sanitari in ceramica bianca rappresentati da water con cassetta esterna in plastica, bidet, mobile del lavandino e piatto doccia con box, accessoriati con rubinetteria in lega metallica cromata.

Bagno di servizio: di forma a "L" (dimensioni m 1,15 - 1,85 x 3,00) finestrato. Le pareti sono rivestite in piastrelle quadrate posate accostate (dimensioni 20 x 20 cm) di colore panna sfumate con greca nella parte superiore ed estese fino all'altezza di m 2,20, mentre quelle della pavimentazione (20 x 20 cm) sono di color rosa. Sono presenti sanitari in ceramica bianca rappresentati da water con cassetta esterna in plastica e mobile del lavandino, accessoriati con rubinetteria in lega metallica cromata e scarico per la lavatrice. Il vano dà accesso a ripostiglio cieco di forma pressoché rettangolare (dimensioni m 0,80 - 1,10 x 0,85 - 1,48), con risega.

Pavimentazione: zona giorno in listoni di laminato di color marrone chiaro; zona notte in parquet di colore noce scuro; bagni in piastrelle di colore rosa sfumato; balconi in mattoncini rettangolari marroni. I battiscopa, ove presenti, sono di color bianco nella zona giorno e noce scuro nella zona notte.

Tinte: tempera lavabile di color bianco.

Serramenti appartamento. Il portoncino d'ingresso è ad anta singola in legno tamburato con cassa, telaio, pannelli e cornici di color faggio, dotato di chiusura tradizionale, pomolo esterno e maniglia interna. Le finestre e le porte-finestre sono inserite su fori di dimensioni diverse, formate da cassa, telaio e fascette in legno, con vetro camera e ferramenta metallica (maniglie cromate). Le tapparelle sono in p.v.c. di color marrone chiaro, con cassetta di avvolgimento in legno interna. I fori sono dotati alla base di piane in marmo. I balconi, ad eccezione di quello della cameretta, sono dotati di tendaggio ombreggiante a braccio estensibile. Le porte interne sono formate da cassa di colore bianco avorio, telaio, fascette e serramento in legno tamburato color marrone. Fa eccezione la porta di accesso al vano notte che risulta con tamponamento in vetro satinato. La ferramenta (maniglia e copri foro) è realizzata in lega metallica cromata.

Impianto termico: costituito da caldaia di fabbricazione Immergas modello Super Sirio 25 Vip - mat. 0960743 a basamento, installata nel 1996 nel balcone esterno alla cucina; le tubazioni in metallo sono poste prevalentemente fuori traccia; i termosifoni sono in lamiera stampata e di diversa fabbricazione; il sistema termostatico di controllo marca BPT è posto nei pressi dell'entrata. L'impianto è dotato di libretto e risulta essere stato sottoposto ai controlli di legge.

Impianto di climatizzazione: presente e di fabbricazione Argo, costituito da split interno posto nel corridoio della zona notte e di unità esterna installata sul balcone della cameretta. Funzionalità non verificata. Non reperita la dichiarazione di conformità.

Impianto idrico: l'edificio è dotato di impianto idrico collegato all'acquedotto.

Rete fognaria: la rete fognaria comprende la raccolta delle acque nere e di quelle saponate, che vengono raccolte dalla rete condominiale e conferite su quella pubblica.

Impianti elettrici: l'impianto elettrico è rimasto quello originario del fabbricato in termini di cavi, canale e frutti (prevalentemente B-ticino serie Magic), con alcuni rimaneggiamenti ed implementazioni con porzioni fuori traccia. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto antenna TV: presente. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto telefonico: presente borchia di derivazione. Non accertabile la funzionalità. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto citofonico: presente. E' costituito da posto interno con cornetta nei pressi dell'ingresso, solo audio. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto allarme: non riscontrato.

La cantina, posta nel piano interrato, è di forma rettangolare (dimensioni m 2,53 x 1,92) ed altezza m 2,32. Il vano prende luce da una finestra rettangolare in metallo con apertura a vasistas che dà su bocca di lupo. Il serramento di accesso è realizzato in metallo e tamponamento in lamiera; la pavimentazione è in cemento e l'impianto elettrico è realizzato con frutti, scatole e canale fuori traccia.

L'autorimessa è di forma rettangolare (dimensioni m 7,98 x 2,66) ed altezza m 2,33, priva di finestre. L'accesso è garantito da basculante (dimensioni 2,13 x 2,00 di altezza) formato da cassa e telaio in metallo, con tamponamento grecato, con apertura automatica e manuale. La pavimentazione è in cemento liscio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: via ██████████ ██████████ - Stato Civile:

██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è in discreto stato di conservazione e manutenzione. Nel 2001 sono stati rifatti i n. 2 bagni, compresi gli impianti (idrici ed elettrici) ed i rivestimenti. Nel 2019 è stata posata nuova pavimentazione in laminato nella zona giorno. Alcuni radiatori presentano segni di corrosione; carente risulta anche la manutenzione dei serramenti lignei, che mostrano distacchi di vernice nella parte esterna. I balconi presentano problemi di impermeabilizzazione della pavimentazione, con evidenti crepe ed ammaloramento degli intonaci.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse. Il valore assegnato alla superficie commerciale tiene conto anche della presenza di beni comuni non censibili posti ad utilità delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

**Divisibilità in lotti**

Lo scrivente valuta il compendio immobiliare come lotto unico, riconducibile alla sussistenza di una rilevante complementarietà economica tra la parte abitativa ed il garage. Risiedere nei piccoli comuni richiede ordinariamente l'utilizzo dell'auto per gli spostamenti. Pertanto l'esigenza di un ricovero e custodia per l'auto e per gli altri eventuali altri mezzi di trasporto privati, risulta spesso determinante nella scelta di un immobile ad uso residenziale, influenzando sensibilmente il prezzo d'acquisto.

Per quanto sopra riportato, lo scrivente ritiene che il bene non debba essere diviso, valutato e messo in vendita in lotti distinti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	109,00	€ 700,00
Balconi	sup lorda di pavimento	0,25	4,50	€ 700,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,20	1,20	€ 700,00

114,70

**Accessori:**

1. Autorimessa: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** Composto da vano uso autorimessa, posto al piano scantinato e difeso da portone basculante.

Valore a corpo: € 7.500,00

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

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq di superficie commerciale.

**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: Banche dati Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita del comune di Aviano; beni comparabili presenti in rete; borsino immobiliare della provincia di Pordenone; principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona; Agenzia delle Entrate - Uffici di Pordenone. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametro medio della zona per beni immobili residenziale di civile abitazione in condominio in uso oscilla tra i 550 ed i 800 €/mq, mentre per le autorimesse tra i 400 ed i 600 €/mq.

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento con ripostiglio ed autorimessa. Abitazione di tipo civile [A/2] e Autorimessa [C/6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.078,40.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	109,00	€ 700,00	€ 76.300,00
Balconi	4,50	€ 700,00	€ 3.150,00
Cantina	1,20	€ 700,00	€ 840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:			€ 80.290,00
carenza di manutenzione (impermeabilizzazione balconi) detrazione del 4.00%			€ -3.211,60
Valore corpo:			€ 77.078,40
Valore accessori (autorimessa):			€ 7.500,00
Valore complessivo intero:			€ 84.578,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.578,40

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobili</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con ripostiglio ed autorimessa.	Abitazione di tipo civile [A/2] con annesso Autorimessa [C/6]	114,70	€ 84.578,40	€ 84.578,40

**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%).

€ 12.686,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.200,00

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

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

€ 71.000,00

Data generazione: 29-11-2019

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. Saverio Marini