
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **84/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonino Nicita
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Fax: 0434540416
Email: ing.nicita@gmail.it
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazzale Mario della Puppa n. 1 - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Descrizione zona: La stazione turistica Piancavallo, estiva ed invernale, unica della Provincia di Pordenone, è ubicata in una 'terrazza', posta a quota 1.250 mt. sul livello del mare, delle Prealpi Carniche e si affaccia, quasi direttamente, sulla pianura friulana. Il turismo invernale ha strutture:skilift e seggiovie, che distribuiscono gli sciatori sulle piste di varia difficoltà, ottime piste per la attività del 'fondo' con anelli di varie lunghezze (uno dei quali illuminato), lo stadio del ghiaccio principale ed una recente struttura coperta di minore ampiezza, adibita a Palazzetto con funzioni di palestra oltre ad una miriade di attrezzature sparse nella stazione turistica per favorire le molteplici iniziative ricreative, sportive e culturali ed una serie di negozi ubicati lungo tutto il centro della stazione turistica. Le piste sono dotate da un sempre più diffuso innevamento artificiale che assicura la possibilità di praticare lo sci anche quando le neviccate sono leggere o assenti. D'estate sono numerose le attività sportive che si possono praticare: camminate lungo i numerosi sentieri, la canoa lungo i torrenti vicini della Valcellina, 'trekking', mountain bike ed altre attività per il tempo libero.

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 2, particella 35, subalterno 39, indirizzo Piazzale Mario della Puppa n. 1, piano 2, comune Aviano, categoria A, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 59 mq, rendita € 557.77, [REDACTED] foglio 2, particella 35, subalterno 56, indirizzo Piazzale Mario della Puppa n. 1, piano S1, comune Aviano, categoria C, classe 2, consistenza 6 mq, superficie 9, rendita € 15.49

2. Possesso

Bene: Piazzale Mario della Puppa n. 1 - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Piazzale Mario della Puppa n. 1 (scala B)- Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazzale Mario della Puppa n. 1 - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti:



5. Comproprietari

Beni: Piazzale Mario della Puppa n. 1 - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazzale Mario della Puppa n. 1 - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazzale Mario della Puppa n. 1 - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazzale Mario della Puppa n. 1 - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 25.660,56

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

1 - PREMESSA

Con provvedimento del 11 Ottobre 2021 la S.V. Ill.ma, nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Periti Estimatori del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 84/2020 del R.G. Es..

2 - IL GIURAMENTO ED IL TERMINE

Il giuramento è avvenuto il giorno 12 ottobre 2021. L'Illustrissima S.V. assegnava al sottoscritto il termine del 21 febbraio 2021, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica. 3 - LE OPERAZIONI PERITALI

- 1° SOPRALLUOGO In data 15 novembre 2021 alle ore 14.30 (si confronti allegato n. 1 Verbale di sopralluogo), così come comunicato alle parti dal custode dei beni pignorati, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Piancavallo, Piazzale Mario della Puppa n.1, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti attrici e la presenza: dell'esecutato sig. [REDACTED] e dell'avv. Palatino Loris custode giudiziario. Lì, il C.T.U. ha accertato l'esatta ubicazione dell'immobile, le destinazioni d'uso, le principali caratteristiche tecnico - costruttive e di rifinitura esegui un dettagliato rilievo dell'immobile e scatto molte foto. Il C.T.U. chiuse le operazioni peritali alle ore 15.30.
- 2° SOPRALLUOGO In data 04 gennaio 2022 alle ore 11.00 (si confronti allegato n. 2 Verbale di sopralluogo), così come comunicato alle parti (cfr. Corrispondenza allegato n. 4), il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Piancavallo, Piazzale Mario della Puppa n.1, per continuare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti attrici e la presenza della sig. [REDACTED] Lì, il C.T.U. per verificare le dimensioni planimetriche dell'immobile, ha continuato un dettagliato rilievo planimetrico e ha scattato alcune foto (cfr. Documentazione Fotografica allegato n. 5). Il C.T.U. chiuse definitivamente le operazioni peritali alle ore 12.00.

Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione **Piancavallo**
Piazzale Mario della Puppa n. 1

Lotto: 001

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.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (PN) CAP: 33081 frazione:
Piancavallo, Piazzale Mario della Puppa n. 1**

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

Con convenzione stipulata per atto del Notarło Bordieri Carlo del distretto notarile di Venezia in data 30.09.1988 gli sposi hanno concordato di adottare il regime della separazione dei beni. Con atto in data 19.04.1996 a rogito del Notaio Dr. Maria Sgorlon del distretto notarile di Venezia gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (costituzione fondo patrimoniale). Con atto in data 28.08.2001 a rogito del Notaio Dr. Maria Sgorlon gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (fondo patrimoniale). Con atto in data 23.03.2012 a rogito del Notaio Dr. Maria Sgorlon del distr. not. di Venezia gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (fondo patrimoniale).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 2, particella 35, subalterno 39, indirizzo Piazzale Mario della Puppa n. 1, piano 2, comune Aviano, categoria A, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 59, rendita € 557.77

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/04/2003 protocollo n. 76807 in atti dal 15/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4108.1/2003). VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 167/1000

Confini: L'immobile confina a sud con affaccio su area comune condominiale, nord parte con il vano scala e parte il sottotetto condominiale, ad ovest in parte con altra ditta e in parte con vano scala.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 2,

particella 35, subalterno 56, indirizzo Piazzale Mario della Puppa n. 1, piano S1, comune Aviano, categoria C, classe 2, consistenza 6 mq, superficie 9, rendita € 15.49

Derivante da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/04/1975, prot. n. 1074 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2003 Pratica n. 77003 in atti dal 16/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4136.1/2003)). VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 167/1000

Confini: L'immobile confina a nord con disimpegno condominiale, a ovest con il vano scala condominiale, ad est con il locale centrale termica condominiale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la Planimetria Catastale dei luoghi è difforme dallo stato dei luoghi in quanto c'è una diversa distribuzione degli ambienti interni. L'appartamento si trova la piano terzo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Lo scrivente Perito non ha provveduto alla regolarizzazione catastale dell'immobile in quanto a parere dello scrivente, e come previsto dal mandato, trattasi di difformità non essenziali.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nella stazione turistica di Piancavallo. La zona è posta ad un'altitudine di 1.250 mt. sul livello del mare, delle Prealpi Carniche e si affaccia, quasi direttamente, sulla pianura friulana. Piancavallo è facilmente raggiungibile dalla pianura grazie ad un rinnovato collegamento viario che la collega agevolmente con i principali centri delle Regioni Friuli Venezia Giulia e del Veneto sia attraverso la viabilità ordinaria (SS. 13, SR. 251 e SP. 422) che autostradale (A 28; A 4; A 27;). Pure i collegamenti ferroviari, integrati con le linee garantite da corriere, con la vicina Stazione di Pordenone e con l'aeroporto 'Marco Polo' di Venezia (circa 85 km.) favoriscono la presenza di un buon numero di turisti nella località.

Caratteristiche zona: centrale esclusiva

Area urbanistica: turistica a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Skilift e seggiovie (Buona), Piste da fondo (Buona), Palaghiaccio (Buona), Palasport (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Aviano, Pordenone, Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: Valcellina, Cansiglio.

Attrazioni storiche: Centro storico e musei città di Maniago, Pordenone, Sacile, Spilimbergo.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 'Marco Polo' di Venezia 85 km, Stazione Ferroviaria Pordenone 30 km, Bus ATAP 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca: Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo, Tribunale di Venezia del 18/03/2014 rep. 1128/2014; iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/04/2014 ai nn. 3925/531; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 311.652,07;
Note: LA PRESENTE FORMALITÀ' IPOTECARIA VIENE ISCRITTA IN FORZA DEL DECRETO INGIUNTIVO N. 1128/2014 EMESSO DAL TRIBUNALE DI VENEZIA IN DATA 18.03.2014 IN ESTENSIONE RISPETTO A QUELLA ISCRITTA IN DATA 31.03.2014 PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI VENEZIA (REG. GEN. N. 7821 - REG. PART. N. 1043) COME DA DUPLICATO DI QUIETANZA DI DATA 31.3.14 PROT. 36525 CHE SI ALLEGA .

- Iscrizione di ipoteca: Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo, Tribunale di Venezia del 11/03/2014 rep. 1090/2014; iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/04/2014 ai nn. 3926/532; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 54.969,44;
Note: LA PRESENTE FORMALITÀ' IPOTECARIA VIENE ISCRITTA IN FORZA DEL DECRETO INGIUNTIVO N. 1090/2014 EMESSO DAL TRIBUNALE DI VENEZIA IN DATA 18.03.2014 IN ESTENSIONE RISPETTO A QUELLA ISCRITTA IN DATA 31.03.2014 PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI VENEZIA (REG. GEN. N. 7822 - REG. PART. N. 1044) COME DA DUPLICATO DI QUIETANZA DI DATA 31.3.14 PROT. 36528 CHE SI ALLEGA .

- Iscrizione di ipoteca: Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo, Tribunale di Venezia del 28/05/2014 rep. 2029/2014; iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/06/2014 ai nn. 6520/914; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 284.126,67;
Note: LA PRESENTE FORMALITÀ' IPOTECARIA VIENE ISCRITTA, IN FORZA DEL DECRETO INGIUNTIVO N. 2029/2014 EMESSO DAL TRIBUNALE DI VENEZIA IN DATA 28.05.2014, IN ESTENSIONE RISPETTO A QUELLA ISCRITTA IN DATA 10.06.2014 PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI VENEZIA (REG. GEN. N. 14388 - REG. PART. N. 2057) COME DA DUPLICATO DI QUIETANZA DI DATA 10.06.14 PROT. 73762 - RICEVUTA N. 13920 CHE SI ALLEGA .

- Iscrizione di ipoteca: Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo, Tribunale di Venezia del 13/04/2016 rep. 1895/2016; iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/05/2016 ai nn. 6722/1091; Importo ipoteca: € 380.000,00; Importo capitale: € 345.095,58;
Note: SI ALLEGA DUPLICATO DI QUIETANZA RELATIVO ALL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EFFETTUATA IN BASE AL MEDESIMO TITOLO PRESSO L'AGENZIA ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI VENEZIA - TERRITORIO IN DATA 6/5/2016 PROTOCOLLO N. 5831 7 DEL 2016. SI CHIEDE L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA IPOTECARIA IN MISURA FISSA .

- **Trascrizione pregiudizievole:** convenzioni matrimoniali a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notaio SGORLON MARIA CAORLE in data 23/03/2012 ai nn. 24208 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/03/2012 ai nn. 4414/3332;
I CONIUGI ESTENDONO ULTERIORMENTE IL FONDO PATRIMONIALE, DI CUI ALLA CONVENZIONE DI DATA 19 APRILE 1996 N. 8647 DI REPERTORIO NOTAIO MARIA SGORLON, TRASCRITTA A VENEZIA IL 26 APRILE 1996 AI N.RI 9368/6534, COSTITUITO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 167 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, DESTINANDO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA ANCHE I BENI MEGLIO DESCRITTI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA DI PROPRIETÀ' DEL SIGNOR [REDACTED] . LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO FANNO PARTE DEL FABBRICATO DENOMINATO 'CONDOMINIO PALANTINA', SITO IN COMUNE DI AVIANO, LOCALITÀ' PIANCAVALLO, PIAZZALE MARIO DELLA PUPPA, ERETTO SUL MAPPAL 35 E.U. DI MQ. 3370 DEL FOGLIO 2 DEL CATASTO TERRENI. GIUSTA L'ATTO DI DATA 6 MAGGIO 1997 N. 10.006 DI REPERTORIO NOTAIO MARIA SGORLON, TRASCRITTO A PORDENONE IL 17 MAGGIO 1997 AI N.RI 5848/4455, ALL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL SUB. 39 COMPETONO 164 (CENTOESSANTAQUATTRO) DECIMILLESIMI ED ALL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL SUB. 56 COMPETONO 3

(TRE) DECIMILLESIMI DI PROPRIETÀ COMUNE AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL C.C. L'ESTENSIONE DEL FONDO PATRIMONIALE È AVVENUTA CON LA RISERVA DI PROPRIETÀ DEI BENI CONFERITI NEL FONDO PATRIMONIALE A FAVORE DEL CONIUGE SIGNOR [REDACTED] CHE NE RISULTA ATTUALMENTE PROPRIETARIO IN FORZA DEL TITOLO DI DATA 6 MAGGIO 1997 N. 10.006 DI REPERTORIO NOTAIO MARIA SGORLON, SOPRA CITATO, E CONSEGUENTEMENTE IL TRASCRIVENDO ATTO NON COMPORTA LA COSTITUZIONE O IL TRASFERIMENTO DI ALCUN DIRITTO REALE SUI MEDESIMI BENI VENENDOSI UNICAMENTE A COSTITUIRE SUGLI STESSI UN VINCOLO DI DESTINAZIONE A FAVORE DELLA FAMIGLIA. L'AMMINISTRAZIONE DEL FONDO SPETTERÀ AD ENTRAMBI I CONIUGI SECONDO LE NORME RELATIVE ALL'AMMINISTRAZIONE DELLA COMUNIONE LEGALE COSÌ COME RICHIAMATE DALL'ART. 168 CODICE CIVILE. LE PARTI HANNO AUTORIZZATO LA TRASCRIZIONE DEL TRASCRIVENDO ATTO RINUNCIANDO, BENCHE' NON SIA IL CASO, AD OGNI IPOTECA LEGALE DALLO STESSO NASCENTE. QUANTO COSTITUITO IN FONDO PATRIMONIALE POTRÀ ESSERE ALIENATO, IPOTECATO, DATO IN PEGNO O COMUNQUE VINCOLATO SOLO CON IL CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, SENZA NECESSITÀ DI ALCUNA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE.

ANNOTAZIONE presentata il 28/05/2014 servizio di P.I. di PORDENONE Registro particolare n. 595 Registro generale n. 5934 Tipo di atto: 0703 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 28/05/2014 servizio di P.I. di PORDENONE Registro particolare n. 596 Registro generale n. 5935 Tipo di atto: 0703 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 16/03/2017 servizio di P.I. di PORDENONE Registro particolare n. 556 Registro generale n. 3826 Tipo di atto: 0703 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 18/01/2019 servizio di P.I. di PORDENONE Registro particolare n. 90 Registro generale n. 928 Tipo di atto: 0718 - INEFFICACIA TOTALE

ANNOTAZIONE presentata il 18/01/2019 servizio di P.I. di PORDENONE Registro particolare n. 91 Registro generale n. 929 Tipo di atto: 0718 - INEFFICACIA TOTALE .

- Iscrizione di ipoteca: ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da: decreto ingiuntivo del 25/02/2013, Tribunale di San Donà di Piave, rep. 123/2013; iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/02/2013 ai nn. 2814/346; importo ipoteca: € 1.000.000,00; importo capitale: € 558.893,81;

Note: IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA SEZIONE DISTACCATA DI SAN DONA' DI PIAVE HA INGIUNTO AL [REDACTED] ORA IN LIQUIDAZIONE, CON SEDE A [REDACTED] [REDACTED] IN PERSONA DEL LIQUIDATORE, SIGNOR [REDACTED] NATO A [REDACTED] [REDACTED] IVI RESIDENTE [REDACTED] NONCH AL FIDEIUSSORE, SIGNOR [REDACTED] NATO A [REDACTED] [REDACTED] RESIDENTE A [REDACTED] IN VIA [REDACTED] DI PAGARE IN VIA TRA LORO SOLIDALE IN FAVORE DI BANCA [REDACTED] [REDACTED] IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, LA SEGUENTE SOMMA: EURO 178.206,91 PER CAPITALE INTERESSI E SPESE ALLA DATA DEL 05.02.2013 PER SCOPERTO DEL C/C N. 11/011010897, ACCESSO IN DATA 31.03.2010 PRESSO LA FILIALE DI [REDACTED] [REDACTED] DIMINUITO DELLA SOMMA DI EURO 14.520,00 PER ACCREDITO BONIFICO IN DATA 06.02.2013, OLTRE AGLI INTERESSI SUCCESSIVI AL TASSO CONTRATTUALE DEL 12,25% DAL 07.02.2013 AL SALDO EFFETTIVO SULLA SOMMA CAPITALE DI EURO 178.206,91; EURO 292.850,00 PER CAPITALE AL 05.02.2013 PER ANTICIPO FATTURE IN ATTESA DI ESITO REGOLATE SUL CONTO ANTICIPI N. 11/011010909, ACCESSO IN DATA 03.05.2010 PRESSO LA FILIALE DI [REDACTED] OLTRE AGLI INTERESSI AL TASSO CONTRATTUALE DEL 6,75% DAL 07.02.2013 AL SALDO EFFETTIVO SULLA SOMMA CAPITALE DI EURO 292.850,00; EURO 87.836,90 PER CAPITALE AL 05.02.2013 PER ANTICIPO RICEVUTE BANCARIE IN ATTESA DI ESITO, OLTRE AGLI INTERESSI AL TASSO CONTRATTUALE DEL 5,50% DAL 07.02.2013 AL SALDO EFFETTIVO SULLA SOMMA CAPITALE DI EURO 87.836,90; OLTRE ALLE SPESE E COMPETENZE DEL PROCEDIMENTO MONITORIO, COSÌ COME LIQUIDATE IN DECRETO INGIUNTIVO. .

- Iscrizione di ipoteca: ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Decreto

ingiunivo, Tribunale di Treviso del 14/02/2013 rep. 426/2013; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/02/2013 ai nn. 2861/354; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 212.870,13;

- Iscrizione di ipoteca: Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Decreto ingiunivo, Tribunale di Treviso del 11/03/2013 rep. 737/2013; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/03/2013 ai nn. 4022/518; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 41.932,07;

Note: TRIBUNALE DI TREVISO HA INGIUNTO SIG. [REDACTED] NATO A [REDACTED] ED IVI RESIDENTE IN [REDACTED] DI PAGARE IN FAVORE DI [REDACTED] IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, LE SEGUENTI SOMME: EURO 21.221,64 PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE ALLA DATA DEL 15.02.2013 PER RESIDUO MUTUO CHIROGRAFARIO N. 015/605/2025854 DI ORIGINARI EURO 30.000,00, STIPULATO IN DATA 4.06.2012 PRESSO LA FILIALE DI JESOLO DELLA BANCA, OLTRE AGLI INTERESSI DAL 16.02.2013 AL SALDO EFFETTIVO AL TASSO CONTRATTUALE DEL 8,35% SULLA SOMMA CAPITALE DI EURO 20.853,30; EURO 20.710,43 PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE ALLA DATA DEL 15.02.2013 PER RESIDUO MUTUO CHIROGRAFARIO N. 015/605/2025855 DI ORIGINARI EURO 20.000,00, STIPULATO IN DATA 4.06.2012 PRESSO LA FILIALE DI JESOLO DELLA BANCA, OLTRE AGLI INTERESSI DAL 16.02.2013 AL SALDO EFFETTIVO AL TASSO CONTRATTUALE DEL 8,35% SULLA SOMMA CAPITALE DI EURO 20.000,00; OLTRE ALLE SPESE E COMPENSI DEL PROCEDIMENTO MONITORIO, COS COME LIQUIDATI IN DECRETO INGIUNTIVO.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 03/07/2020 rep. 1049/2020 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/07/2020 ai nn. 8578/5931; PIGNORAMENTO ESEGUITO PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 616.3182,99 GIU STA ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 27.02.2020, OLTRE INTERESSI E SPESE SUCCESSIVE .

Note: IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI TREVISO HA INGIUNTO AL [REDACTED] ORA IN LIQUIDAZIONE, CON SEDE A [REDACTED] IN VIA [REDACTED] IN PERSONA DEL LIQUIDATORE, [REDACTED] NATO A [REDACTED] C.F. [REDACTED] IVI RESIDENTE IN VIA [REDACTED] NONCH AL FIDEIUSSORE, [REDACTED] NATO A [REDACTED] RESIDENTE A [REDACTED] IN VIA [REDACTED] DI PAGARE IN VIA TRA LORO SOLIDALE IN FAVORE DI BANCA DI [REDACTED] IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, LA SEGUENTE SOMMA: EURO 117.420,25 PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE ALLA DATA DELL'11.02.2013 PER SCOPERTO DI CONTO CORRENTE N. 015/330/0103902, ACCESSO IN DATA 13.05.2010 PRESSO LA FILIALE DI JESOLO DELLA BANCA - SUL QUALE VENIVANO REGOLATI ANCHE GLI EFFETTI S.B.F. IN BASE AL CONTRATTO DI SCONTO/ANTICIPAZIONE S.B.F. A REVOCA SOTTOSCRITTO IN DATA 21.05.2010 - OLTRE AGLI INTERESSI SUCCESSIVI AL TASSO CONTRATTUALE DELL'8,75% SULLA SOMMA CAPITALE DI EURO 115.608,02 DAL 12.02.2013 AL SALDO EFFETTIVO; EURO 95.449,88 PER CAPITALE ALLA DATA DELL'11.02.2013 PER EFFETTI ANTICIPATI AL S.B.F. IN ATTESA DI ESITO, DI CUI AL RAPPORTO 'POS. CASTELLETTO' N. 5997, OLTRE AGLI INTERESSI DAL 12.02.2013 AL SALDO EFFETTIVO AL TASSO CONTRATTUALE DEL 3,70% SULLA SOMMA CAPITALE DI EURO 95.449,88; OLTRE AI COMPENSI ED ALLE SPESE DEL PROCEDIMENTO MONITORIO, LIQUIDATI IN COMPLESSIVI EURO 1.638,00, OLTRE ALLE SUCCESSIVE OCCORRENDE. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

5.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1200 euro

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0. dalla dichiarazione dell'amministratore che si allega risulta che le spese condominiali per la gestione ordinaria, 01.05.2021 — 30.04.2022 ad oggi scadute e lavori straordinari (studio fattibilità) sono state pagate

Millesimi di proprietà: 16.7

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Impianto di riscaldamento centralizzato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Lo scrivente perito ha provveduto alla relazione dell'APE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sgorlon Maria, in data 06/05/1997, ai nn. 10006; registrato a Portogruaro, in data 23/05/1997, ai nn. 191/I/V; trascritto a Pordenone, in data 17/05/1997, ai nn. 5848/4455.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 173/70

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso albergo - ristorante in località Piancavallo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/12/1970 al n. di prot. 11699

Abitabilità/agibilità in data 03/09/1974 al n. di prot. 3179

Numero pratica: 173/70

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Variante a Nulla osta 173/70

Per lavori: variante al progetto

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/10/1973 al n. di prot. 1529

Abitabilità/agibilità in data 03/09/1974 al n. di prot. 3179

Numero pratica: 70/87

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sostituzione manto di copertura

Rilascio in data 25/11/1987 al n. di prot. 15369

Numero pratica: 88/88
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: adeguamento fognatura
Rilascio in data 31/10/1988 al n. di prot. 14640

Numero pratica: 48/00
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: Recinzioni e muri di cinta
Presentazione in data 17/03/2000 al n. di prot. 6012
NOTE: Manca il fine lavori

Numero pratica: 170/00
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: Pavimetazione parcheggio, murature controterra e cordonate, parapetti su sporti praticabili negozi
Presentazione in data 03/11/2000 al n. di prot. 23633
NOTE: manca il fine lavori

Numero pratica: 70/01
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: manutenzione facciata
Presentazione in data 27/04/2001 al n. di prot. 8875

Numero pratica: 338/05
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: muro di cinta
Presentazione in data 18/10/2005 al n. di prot. 29409

Numero pratica: 1334/86
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Modifiche prospetti
Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 13024
Rilascio in data 05/05/2009 al n. di prot.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) sono state realizzate, senza titolo edilizi, delle modifiche interne che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi, la demolizione di pareti interne e la costruzioni di nuove e la modifica degli impianti (cfr. allegato 10 rilievo); Inoltre mancano le certificazioni di conformità dei nuovi impianti realizzati.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne
sanzioni amministrative pecuniarie: € 154,00
diritti di segreteria: € 50,00

Competenze tecniche per l'istruzione della pratica (già computate nella sezione urbanistica): € 0,00

Competenze per la verifica e l'adeguamento degli impianti ed il rilascio dei certificati di conformità (già computate nella sezione urbanistica): € 0,00

Oneri Totali: € 204,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: modifiche interne che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi, la demolizione di pareti interne e la costruzioni di nuove e la modifica degli impianti

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del consiglio comunale del n. 99/2001 e successive varianti
Zona omogenea:	Zone G.2.2.1 - Turistica di alta montagna di saturazione residenziale intensiva 97.2%, percorsi pedonali 2.2%, zone verdi a protezione della viabilità 0.6%, viabilità stradale 2.2 %.
Norme tecniche di attuazione:	E' costituita dal nucleo centrale del Piancavallo e ricompresa nel P.R.P.C. "Busa di Villotta" approvato con D.P.G.R. n. 0218 del 20 maggio 1981. L'ambito si presenta già urbanizzato e quasi totalmente edificato. Il P.R.G.C. si propone il completamento dell'edificato in conformità alle prescrizioni e alle N.T.A. specificate dal P.R.P.C. "Busa di Villotta". Il P.R.G.C. inoltre indica i parametri minimi da rispettare per le varianti o per la redazione di un nuovo piano attuativo.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D.P.R.G. 0665 del 5.10.1984
Norme tecniche di attuazione:	Destinazioni d'uso e categorie d'intervento 2. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui all'art. 66 (le destinazioni d'uso in generale consentite, salvo diverse specificazioni contenute nelle singole sottozone, sono: - attività alberghiera e ricettivo-complementare - residenziale - servizi - direzionale - commerciale al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq. 400; - servizi ed attrezzature collettive, pubbliche e di interesse pubblico; - attività artigiane di assistenza e manutenzione. Per tutto il patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di manutenzione

	<p>ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. E' ammessa la nuova costruzione in conformità al piani attuativi. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.).</p> <p>Modalità d'intervento 3. L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. avviene con intervento edilizio diretto in conformità al piano attuativo.</p> <p>Parametri edificatori 4. Negli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C., qualora risulti esaurita la volumetria edificabile, è consentito l'ampliamento per una sola volta e fino ad un massimo di 100 mc. di Volume utile (Vu) per gli edifici che presentino una volumetria totale già edificata inferiore a 1000 mc. di Volume utile (Vu); per gli edifici con volumetria edificata uguale o superiore a 1000 mc di Volume utile (Vu), l'ampliamento consentito sarà invece pari al 15% dell'esistente Volume utile, a condizione che non venga aumentato il numero delle unità immobiliari. Nel caso di variante al piano attuativo, ovvero di nuova elaborazione dello stesso, dovranno essere rispettati i disposti del precedente art. 66.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5000 mc/ha
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	non specificato
Volume massimo ammesso:	non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	<p>Aree private soggette a Vincolo Idrogeologico al 100%. Il mappale non è stato interessato da inquinamenti, ovvero, se interessato, non risulta ancora individuata ed approvata la soglia di rischio; Zone di attenzione per instabilità : ZAF - Zona di attenzione per faglie attive o capaci 77.9 % della superficie.</p>

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria attuale dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria di progetto del nulla osta per lavori edili pratica 173-70 e della variante, in quanto dall'esame dei luoghi risulta che una parte del sottotetto comune è stato trasformato in ripostiglio dell'abitazione

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria (condizionata al parere favorevole del condominio o l'avvenuto accertamento dell'usucapione che deve essere poi trascritto nei pubblici registri immobiliari

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di un vano ripostiglio.

Sanzioni amministrative pecuniarie e diritti di segreteria: € 700,00.

Competenze tecniche per l'istruzione della pratica: € 2.000,00.

Presunte spese legali per l'accertamento dell'usucapione della porzione di sottotetto: € 4.000,00.

Spese di sanatoria presunte: **€ 6.700,00**

Note: Lo scrivente ha riferito al Responsabile di struttura del servizio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Aviano, geom. [REDACTED] la situazione rilevata sui luoghi al fine di accertare se esistevano le condizioni per sanare l'abuso. Il Dirigente mi faceva presente che alla pratica di SCIA in sanatoria doveva essere allegata delibera dell'assemblea condominiale per la cessione della porzione di sottotetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: la difformità consiste che una parte del sottotetto comune è stato trasformato in ripostiglio dell'abitazione. Si fa presente che l'atto di compravendita stipulato in data 6-5-1997 (sei maggio millenovecentonovantasette) avanti al Notaio Sgolon di Caorle fa pieno riferimento alla planimetria catastale del 1975 nella quale la porzione di sottotetto oggetto della difformità è rappresentata (cfr. allegato 1a Planimetria catastale dell'appartamento e allegato 7 atto di compravendita).

Lo scrivente non ha ricevuto dal Comune di Carole, alla data di presentazione della presente perizia, il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori (cfr. Allegato 2 c una richiesta di rilascio di certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori).

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

L'appartamento è ubicato in Piancavallo (frazione del comune di Aviano), Piazzale Mario Della Puppa 1 Scala B, in una palazzina facente parte del Condominio 'Palantina '. La palazzina è situata nella zona centrale della località di Piancavallo, in una zona dotata di tutti i servizi. L'appartamento per civile abitazione è sito al terzo piano (quarto fuori terra) di una palazzina composta da quattro piani fuori terra più un piano mansardato (cfr. allegato 5 foto da n°. 1 al n°. 8) e ha una superficie commerciale di circa 52 mq. L'immobile è composto da: un vano soggiorno pranzo avente la superficie netta pari a circa 18.0 mq, una camera matrimoniale avente la superficie netta pari a circa 11.1 mq, un bagno avente la superficie netta pari a circa 5.96 mq, una ripostiglio avente la superficie netta pari a circa 8.2 mq e un disimpegno avente la superficie netta pari a circa 3.3 mq, lo stesso presenta, infine, una superficie non residenziale di circa mq. 10.5, composta da un poggiolo (cfr. allegato 5 foto dalla n. 9 alla n. 25). Fanno parte dell'immobile una cantina ubicata al piano seminterrato. Struttura e finitura esterne: l'edificio, in cui è ubicato l'appartamento, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nel 1973, ha struttura portante mista in muratura più cemento armato, solai del tipo 'Bausta', esposizione a sud ed ad est. Infine, si fa presente che l'appartamento non è provvisto di rifiniture di lusso.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale:

conformità: **non a norma**

Note: manca il certificato di conformità

Gas

alimentazione: **GPL** condizioni: **da normalizzare**

Note: dalla ricerca effettuata dallo scrivente non esistono agli atti certificazioni di conformità relativi all'impianto

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** condizioni: **da normalizzare**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **sufficienti**

Note: La zona cucina- pranzo è servita da una ventilconvettore.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ottenuta come somma delle: superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Superfici ponderale ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini. Quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). I coefficienti di omogenizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria. I coefficienti di omogenizzazione sono stati scelti dal perito in base all'esperienza personale e tenendo in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione (superficie principale)	sup reale lorda	1,00	43,48	€ 1.000,00
ripostiglio	sup reale lorda	0,35	2,98	€ 1.000,00
Poggiolo	sup reale lorda	0,35	3,69	€ 1.000,00
cantina	sup reale lorda	0,25	1,50	€ 1.000,00

51,64

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Piancavallo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1550

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dei beni immobili si è adottato il criterio Market Comparison Approach (MCA) e la Metodologia della Comparazione Economico Finanziaria, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) l'immobile ha destinazioni di civile abitazione;
- b) l'attuale momento di mercato registra un trend negativo associato ad una forte contrazione delle compravendite, cui consegue un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare (cfr. il rapporto immobiliare 2021 redatto dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e ABI – Associazione Bancaria Italiana) ;
- c) l'attrattiva della località turistica di Piancavallo come polo sciistico invernale, si è ridotta progressivamente nel tempo. A ciò, si aggiunga che la stessa località riesce ad attrarre pochi turisti nei mesi primaverili-estivi. La conseguenza di ciò è che il mercato immobiliare del Piancavallo risulta in forte contrazione sia per effetto della scarsa offerta turistica che della crisi internazionale;
- d) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- e) l'unità presenta alcune difformità catastali non essenziali;
- f) sono presenti alcune difformità edilizie sanabili tramite una pratica di sanatoria da intendersi a cura e spese dell'aggiudicatario;
- g) l'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato nei primi anni 70: lo stato generale di conservazione appare discreto;) da quanto desunto dalla documentazione fornita dall'amministratore non esistono debiti verso il condominio;
- i) l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con radiatori lamellari in acciaio ed un venticovettore nella zona cucina- pranzo;
- l) non è presente l'ascensore (alloggio sito al piano 3°).

Descrizione dei criteriA) Market Comparison Approach (MCA)Descrizione del Market Comparison Approach (MCA)Tale procedimento comparativo pluriparametrico è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi

componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. In pratica, per quanto concerne, ad esempio, le caratteristiche quantitative i prezzi marginali, in alcuni casi, sono identificabili nei cosiddetti rapporti mercantili, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni. Nel caso, invece, delle caratteristiche qualitative, per la maggior parte di tali caratteristiche si procede alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables).Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Com'è noto, il presupposto fondamentale del procedimento comparativo, e quindi anche dell'MCA, è che si disponga di un campione significativo di dati strettamente omogeneo, riferiti ad immobili immediatamente confrontabili con quello in stima per epoca, segmento di mercato, ubicazione, consistenza, ecc..A livello operativo, si sono trovati tre appartengono appartengono alla stessa zona omogenea di mercato. Le informazioni disponibili sono caratterizzate dai requisiti di aggiornamento, omogeneità e specificità necessari per eseguire in maniera rigorosa il procedimento sopra descritto.

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del metodo di stima sopra descritto, si è proceduto ad un'attenta indagine di mercato, a seguito della quale sono stati rilevati i dati di seguito elencati riferiti ad immobili di caratteristiche simili, ubicati all'interno della Provincia di Pordenone, nella zona di Piancavallo:

a) Atto di compravendita Notaio Giorgio Pertegato del 8 novembre 2021, repertorio 309126, raccolta n. 39591 relativo ad appartamento posto al piano primo, facente parte dell'edificio denominato ' Condominio Palantina' , sito in località Piancavallo, Piazzale Mario della Puppa, censito al foglio 2 particella 35, sub. 15, cat. a/2 classe 3°, vani 5,5.Prezzo di vendita: € 50.000,00 (cfr. Allegato 11);

b) Atto di compravendita Notaio Romano Jus del 30 novembre 2021 repertorio 150678, raccolta 41694, relativo ad appartamento posto al piano primo, facente parte dell'edificio denominato ' Condominio Palantina' , sito in località Piancavallo, Piazzale Mario della Puppa, censito al foglio 2 particella 35, sub. 11, cat. a/2, classe 3°, vani 2.Prezzo di vendita: € 20.000,00 (cfr. Allegato 11);

c) Annuncio di vendita pubblicato, alla data della presente perizia, sul sito www.casa.it, codice annuncio [REDACTED] riferimento immobile [REDACTED] dall'agenzia [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Con tale annuncio è stata pubblicizzata la vendita di un bilocale sito al piano terra arredato ed ad uso civile abitazione costruito nel 2003, in normale stato di manutenzione, sito in località Piancavallo, Residence Peonia. Cifra richiesta: € 40.000,00 (cfr. Allegato 11).

La ricerca del campione ha evidenziato la presenza di comparables con caratteristiche omogenee rappresentate sia dall'epoca del dato che dalla localizzazione in riferimento ai semestri di rilevamento dei prezzi immobiliari rilevati dal citato Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Si rappresenta che qualora il prezzo rilevato sia un valore posto in vendita tramite agenzie immobiliari, lo stesso viene decurtato dal 10% al 15% in quanto suscettibile di probabili ribassi

dovuti alla contrattazione.

Si verifica poi che il prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei comparables con cui si è ampliato il campione, sia compreso nel range di ammissibilità ritenuto congruo 5%.

Per l'applicazione del MCA lo scrivente Perito estimatore ha fatto uso del programma di calcolo Expert Stime prodotto dalla Geo Network, licenza d'uso XPE-001-13159L.

L'esecutato ha rivestito tutte le pareti dell'appartamento con boiserie ed inoltre ha realizzato la contro soffittatura di tutto l'appartamento Si precisa che lo scrivente perito estimatore provvederà, secondo quanto prescritto dall'Ill.mo G.E., alla stima dell'immobile sia con boiserie, controsoffitti e mobili incassati sia senza tali manufatti. In tali casi l'immobile sarà considerato in:

1) buono se l'immobile sarà venduto completo di boiserie, contro soffittatura e di mobili incassati:

- un armadio a muro a quattro ante e cassettoni presente nella camera (cfr. Allegato 5 foto 20);
- un mobiletto bagno con piano in marmo in rosa di Portogallo e sovrastante specchiera , un armadio a tre ante con cassettoni, un copri nicchia ad un'anta presenti in bagno (cfr. Allegato 5 foto 21 e 22);
- due armadi a muro, uno a giorno ed uno a due ante presenti nel ripostiglio (cfr. Allegato 5 foto 24 e 25);
- un armadio a due ante con cassetti e vetrina che delimita la zona cucina dalla zona notte (cfr. Allegato 5 foto 9 e 10);

2) scadente in caso contrario, in quanto lo smontaggio della boiserie, contro-soffittatura e di mobili incassati creerà inevitabili danni alle pareti ed agli impianti che dovranno essere revisionati e potrebbe danneggiare o lasciare non rifinite porte e pavimenti.

Elenco fonti:

Catasto di Aviano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aviano; Uffici del registro di Aviano; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Aviano e Pordenone.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.737,50, Altro Metodo di Valorizzazione.

Market Comparison Approach (MCA) € 37885,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione (superficie principale)	43,48	€ 1.000,00	€ 43.480,00
ripostiglio	2,98	€ 1.000,00	€ 2.980,00
Poggiolo	3,69	€ 1.000,00	€ 3.690,00
cantina	1,50	€ 1.000,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.650,00
Stato di manutenzione scadente dovuto allo smontaggio della boiserie e del contro-soffitto e dei mobili incassati detrazione del 25.00%			€ -12.912,50

Valore corpo	€ 38.311,25
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 38.311,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 38.311,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	51,64	€ 38.311,25	€ 38.311,25

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%)	€ 5.746,69
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 6.904,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (<u>stima dell'immobile senza boiserie, controsoffitti e mobili incassati</u>).	€ 25.660,56
--	-------------

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato (stima dell'immobile privo di boiserie, controsoffitti e mobili incassati): € 25.700,00

Stima dell'immobile con boiserie, controsoffittature e mobili incassati

Valore appartamento : € 38.311,25 (euro trentottomilatrecentoundici/25)

Valore a corpo della boiserie, dei controsoffitti e dei mobili incassati così come descritti e fotografati: euro 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)

8.5 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%)	€ 12.496,69
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 6.904,00

8.6 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (<u>stima dell'immobile con boiserie, controsoffitti e mobili incassati</u>).	€ 63.910,56
--	-------------

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato (stima dell'immobile con boiserie, controsoffitti e mobili incassati): € 64.000,00

Note finali dell'esperto: Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a vostra completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione composta da pagine 21 viene depositata telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone Sezione Esecuzioni Immobiliari unitamente ai seguenti atti allegati.

Allegati

1) Documentazione estratta presso l'ufficio del territorio:

- a) una planimetria catastale dell'appartamento;
 - b) una planimetria catastale della cantina;
 - c) una porzione del foglio di mappa;
 - d) una visura storica al catasto fabbricati (appartamento);
 - e) una visura storica al catasto fabbricati (cantina);
- 2) documenti inviati:
- a) una richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie Comune di Aviano;
 - b) due richieste di contratti di locazione o comodato presso l'agenzia delle Entrate sedi di Pordenone e di Venezia;
 - c) una richiesta di rilascio di certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori;
- 3) due verbali di sopralluogo;
- 4) nove pec;
- 5) documentazione fotografica (37 foto);
- 6) documentazione urbanistico – edilizia:
- a) nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°. 173-70;
 - b) nulla osta per variante al progetto n°. 173-70;
 - c) autorizzazione di abitabilità 173-70;
 - d) autorizzazione ad eseguire attività edilizia pratica n°. 70-87;
 - e) autorizzazione ad eseguire attività edilizia pratica n°. 88-88;
 - f) DIA n.48/2000;
 - g) DIA n.170/2000;
 - h) DIA n.70/2001;
 - i) DIA n. 338/2005;
 - l) concessione in sanatoria pratica n.1334-09;
 - m) una planimetria allegata al nulla osta per variante al progetto n°. 173-70;
- 7) una copia semplice dell'atto di provenienza;
- 8) documenti rilasciati:
- a) due risposte dell'Agenzia delle Entrate;
 - b) una risposta dell'ufficiale all'anagrafe di Caorle.
- 9) documentazione energetica:
- a) una copia dell'attestato di deposito;
 - b) una copia dell'attestato di prestazione energetica;
- 10) un rilievo dell'immobile;
- 11) dati relativi alla stima:
- a) atto di compravendita 1;
 - b) atto di compravendita 2;
 - c) annuncio di vendita.
- 12) elaborazioni relative alla stima tramite Market Comparison Approach (MCA).
- 13) due ispezioni ipocatastali.

Pordenone, 15-02-2022

L'Esperto alla stima
Dott. ing. Antonino Nicita