

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

promossa da: **Idrocentro spa**

contro:

N° Gen. Rep. **107/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
05-11-2014

Giudice delle **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**  
esecuzioni:

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001 002**

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

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA:

Studio In: Via Pradat Candia 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

Fax: 0434633563

Email: fregoneserenzo@libero.it

Pec: renzo.fregonese@geopec.it

---

Beni in Aviano (Pordenone)

Località/Frazione

Lotto: 001

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Aviano (Pordenone)

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 47, particella

86, subalterno 3, indirizzo Via Giuseppe Ellero n° 6, piano S1-T-1,

sezione censuaria A, categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5,

superficie 303, rendita € 1544,21

Derivante da: Denuncia di variazione catastale eseguita dal C.T.U. in data 22-12-2014 al n° 56417.1/2014

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 47, particella

86, subalterno 4, indirizzo Via Giuseppe Ellero n° 6, piano S1, sezione

censuaria A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18, superficie 22,

rendita € 47,41

Derivante da: Denuncia di variazione catastale eseguita dal C.T.U. in data 22-12-2014 al n° 56417.1/2014

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale allo stato di fatto

**Note generali:** La regolarità catastale è stata conseguita mediante denuncia di variazione secondo le procedure Pregeo e Docfa eseguita dal C.T.U. Tuttavia si evidenzia che compare ancora la vecchia sede della società perchè l'attuale è stata trasferita a Dorzano (Bl) Regione Sello n° 45 CAP 13881

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Industriali

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus di collegamento con Pordenone circa 14 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Aviano (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]

[REDACTED] senza alcun titolo (vedasi allegato 22).

**Note:** L'Agenzia delle Entrate di Pordenone ha dichiarato che non esistono contratti di locazione (vedasi allegato 14).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banco Ambrosiano Veneto Spa contro [REDACTED] - Importo ipoteca: L.

20.000.000 - Importo capitale: L. 13.019.964

iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/01/1995 ai nn. 722 90

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 54947,32 - Importo

capitale: € 27473,66

iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/03/2008 ai nn. 4624 839

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 10.000,00 - Importo

capitale: € 4.483,93

iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/02/2013 ai nn. 1748 204

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/07/2013 ai nn. 9611  
7218

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:  
Il sottofirmato ha eseguito in data 23/12/2014 (vedasi  
allegato 21) visura ipotecaria dalla quale risulta che la  
situazione aggiornata al 22/12/2014 è invariata rispetto alla  
certificazione consegnatami

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

Spese di gestione condominiale: trattasi di abitazione isolata e quindi non esistono.

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Aviano (Pordenone),**

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 22/12/1992 al 08/03/1995 In  
forza di atto di compravendita a rogito M.L. Sperandeo in data  
22/12/1992 ai nn. 20.724 Raccolta n° 4387 registrato Pordenone in data  
04/01/1993 ai nn. 37 trascritto a Pordenone in data 31/12/1192 ai nn.  
11021 14109

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 09/03/1995 attuale proprietario In  
forza di atto di compravendita a rogito M.L. Sperandeo in data  
09/03/1995 ai nn. 25.055/5.850 registrato Pordenone in data 23/03/1995  
ai nn. 985 I V trascritto a Pordenone in data 13/03/1995 ai nn. 2958 2201

Con atto del Notaio Mancini Giovanni Rep. n° 67.886 Raccolta 10268  
del 14/11/2008 registrato a Biella il 21/11/2008 al n° 5943 serie 1T la  
società è stata trasformata in unipersonale, ampliato l'oggetto sociale  
e trasferita la sede a Dorzano (BI) (vedasi allegato 20)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione in villini [A7] sito in Aviano (Pordenone)**

**Identificativo:** 162

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie

**Per lavori:** COSTRUZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE

**Oggetto:** nuova costruzione

**Presentazione in data** 28/10/1970 al n. di prot. 10531

**Rilascio in data** 20/11/1970 al n. di prot. 162

**Abitabilità/agibilità in data** 15/03/1972 al n. di prot. 2928

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Aviano (Pordenone)**

**Identificativo:** 51

Intestazione [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE MURETTO RECINZIONE CON ACCESSI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/06/1988 al n. di prot. 8875

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Aviano (Pordenone)**

**Identificativo:** 173

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE RECINZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/1993 al n. di prot. 7022

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7. Conformità edilizia:**

**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Mancato pagamento della sanzione di €. 7.044,47 a seguito di ordinanza sindacale n° 19 del 06/04/1998 Port, n° 7516 - sanzione pecuniaria per l'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione (art. 104 - 1° comma L.R. n° 52/91) (vedasi certificato sanzionatorio allegato 8 e elaborato grafico allegato 16)

Recupero ai fini abitativi del piano seminterrato, attualmente ammesso dall'art. 39 della L.R. n° 19/09 e s.m.i., senza l'aumento del numero di unità immobiliari.

Modifiche forometriche ai vani abitabili delle tre camere al piano terra. Esecuzione di camino esterno zona ingresso, modifica forometrica cucina e soffitta.

Accessorio esterno pertinenziale ad uso deposito.

Regolarizzabili mediante:

- 1) Il recupero ai fini abitativi del piano seminterrato non è sanabile perchè manca la doppia conformità tanto al momento della realizzazione dello stesso quanto al momento di richiesta di sanatoria e pertanto dovrà essere ripristinato l'uso del piano seminterrato a vani accessori alla residenza e non a vani abitabili.
- 2) Le modifiche forometriche delle tre camere al piano terra non possono essere sanate perchè non è rispettato il rapporto aeroilluminante di 1/10; pertanto dovranno essere ripristinate le aperture esistenti o eseguite delle nuove nel rispetto del rapporto su citato previa autorizzazione paesaggistica.
- 3) L'esecuzione del camino esterno, le modifiche forometriche nella cucina e nella soffitta rientrano tra le attività edilizie libere e essendo le seconde due soggette a comunicazione prima dell'inizio dei lavori è dovuto il pagamento della sanzione di €. 258,00, previa acquisizione autorizzazione paesaggistica.
- 4) L'accessorio esterno non può essere sanato perchè privo della doppia conformità e quindi dovrà essere demolito.

Sanatoria di cui al punto 2) : € 5.500,00  
 Sanatoria di cui al punto 3) : € 2.196,72  
 Sanatoria di cui al punto 1) e 4) : € 2.000,00  
 Oneri totali : € 9.696,72  
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****7. Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con D.C.C. n° 41 del 31/07/2014
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B6 residenziale di consolidamento e completamento estensive particolari per una porzione di mq. 610 e in zona E4,1 di interesse agricolo paesaggistico a protezione degli insediamenti e della viabilità. E' consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici residenziali esistenti ed il loro ampliamento per una sola volta fino ad un massimo di mc. 250 di volume utile in conformità all'art. 38 e art. 41 quater delle N.T.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Se sì, di che tipo?	Il patrimonio edilizio è soggetto a vincolo di tutela paesaggistica: fasce relative ai laghi, torrenti, rii e rogge soggette a vincolo di rispetto paesaggistico.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione : **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare isolato comprendente al piano seminterrato un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere, un bagno, una lavanderia, un garage, una cantina posta ad un



	<p>condizioni:<b>da normalizzare</b>                      - Note:Gli attuali serramenti delle camere al piano terra sono stati installati violando il rapporto aero-illuminante.</p>
Infissi interni	<p>tipologia:<b>a battente</b> materiale:<b>legno tamburato</b>                      condizioni:<b>buone</b></p>
Manto di copertura	<p>materiale:<b>Tegole in cemento</b>                      coibentazione:<b>Inesistente</b> condizioni:<b>sufficienti</b>                      - Note:Le grondaie sono in lamiera zincata in scadente stato di conservazione. La struttura del tetto è costituita da travicelli in c.a.p. tipo Varese e tavellonato in laterizio.</p>
Pareti esterne	<p>materiale:<b>muratura di mattoni forati</b>                      coibentazione:<b>Inesistente</b> rivestimento:<b>intonaco di cemento</b> condizioni:<b>buone</b></p>
Pavim. Esterna	<p>materiale:<b>elementi autobloccanti</b>                      condizioni:<b>buone</b>                      - Note:Il marciapiedi e il percorso carrabile sono in battuto di cemento.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale:<b>piastrelle di ceramica</b>                      condizioni:<b>sufficienti</b>                      - Note:Nei pressi dei corpi scaldanti sono presenti alcune tracce nei pavimenti per la sostituzione dell'impianto. Le camere sono in parquet di legno a quadrotti. La cantina interrata è priva di pavimento mentre la soffitta e il garage sono in cemento privo di rivestimento.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia:<b>doppia anta a battente</b>                      materiale:<b>legno massello</b> condizioni:<b>sufficienti</b>                      - Note:L'attuale portoncino d'ingresso, dotato di apriporta, è a specchi, privo di coprifili ed è stato applicato riducendo le dimensioni dell'originario.</p>
Scale	<p>posizione:<b>a rampa unica</b> rivestimento:<b>marmo</b>                      condizioni:<b>sufficienti</b>                      - Note:La scala che conduce alla cantina interrata è priva di rivestimento.</p>
Impianti:	
Elettrico	<p>tipologia:<b>sottotraccia</b> tensione:<b>220V</b></p>



	condizioni: <b>sufficienti</b> - Note:Non esiste dichiarazione di conformità
Fognatura	recapito: <b>pozzo perdente</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>alle norme vigenti al momento dell'esecuzione</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>alle norme vigenti al momento di realizzazione</b> - Note:Non esiste dichiarazione di conformità
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>alle norme vigenti al momento di realizzazione</b> - Note:Non esiste dichiarazione di conformità e libretto della caldaia. Attualmente il gruppo termico è staccato dalla rete pubblica di distribuzione del gas metano.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenzia le	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	126,28	1,00	126,28
Soffitta	sup lorda di pavimento	128,25	0,25	32,06
Terrazzi	sup lorda di pavimento	12,85	0,50	6,43
Cantina	sup lorda di pavimento	43,90	0,25	10,98
Piano	sup lorda di	108,74	0,50	54,37
		<b>420,02</b>		<b>230,11</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8. Criterio di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Al piano seminterrato viene applicato il coefficiente di 0,50 perchè deve essere ripristinata la destinazione di vani accessori alla residenza ai vani abitabili recuperati abusivamente. Pertanto non sarà applicata nessuna detrazione per opere necessarie per *eliminare l'abuso.*

**8. Fonti di informazione:**

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 Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Aviano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre del 2014, Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015.

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone ville e villini  
€ 850,00 - 1.300,00

Valore Borsino Immobiliare FIMAA per Comune Aviano appartamenti € 600,00 - 1.100,00

Osservatorio Immobiliare 2013 € 650,00 - 1.200,00.

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)**

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone ville e villini  
€ 1.075,00

Valore Borsino Immobiliare FIMAA per Comune Aviano appartamenti € 850,00

Osservatorio Immobiliare 2013 € 925,00

**8. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A		230,11	420,02	195.595,63	195.595,63

**195.595,63 195.595,63**

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

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.);

€ 48.898,91

Spese di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale, presuntivamente:

€ 9.696,72

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

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

€  
**137.000,00**

**Lotto: 002**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Ente urbano [EU] sito in Aviano (Pordenone)**

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di **Plena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Proprietà 1/3 in comunione dei beni piena

Proprietà 1/3 in comunione dei beni piena

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 39, particella 1420, indirizzo Via Strizzot, piano T, sezione censuaria A, consistenza 108, superficie 108

Confini: Nord-Est con mappale n° 1419, Nord-Ovest e Sud-Ovest con mappale n° 1422 e a Sud-Est con mappale n° 1619

Note: Località Beorchia

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** Tuttavia si evidenzia che compare ancora la vecchia sede della società perchè l'attuale è stata trasferita a Dorzano (Bl) Regione Sello n° 45 CAP 13881

**10 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**11 STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Ente urbano [EU] sito in Aviano (Pordenone).**

Occupato da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ proprietari per 1/3;  
e \_\_\_\_\_ proprietari per 1/3; \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

Note: I signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno acquistato con sentenza del Tribunale di Pordenone n° 60/2000, depositata il 10/02/2000 la villetta a schiera distinta al Foglio 39 mappale n° 1349 al cui garage si accede attraverso il mappale n° 1420 dello stesso Foglio, oggetto della presente esecuzione immobiliare. Nel trasferimento non è stata inserita la comproprietà di 1/3 di quest'ultimo mappale e per questo motivo i coniug \_\_\_\_\_ hanno presentato ricorso, datato 03-03-2014, per intervento nel procedimento esecutivo. Esiste una convenzione tra i su citati coniugi e gli altri comproprietari del bene in questione.

**12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

12.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Domanda giudiziale a favore di \_\_\_\_\_ contro  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/1997  
ai nn. 9264 6925

Successiva sentenza traslativa trascritta a Pordenone il  
15/02/2000 ai n. 1954/1372 di formalità.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Nessuna.

12.1. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa*  
Nessuna.

12.1. *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

12.1. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della**

12.2. *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale annotata a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_ Importo ipoteca: € 54947.32 - Importo  
capitale: € 27473.66

iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/03/2008 ai nn. 4624  
839

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Idrocentro Spa  
contro \_\_\_\_\_ Importo ipoteca: € 10000 - Importo  
capitale: € 4483.93

iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/02/2013 ai nn. 1748  
204

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

12.2. *Pignoramenti:*

Nessuna.

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/07/2013 ai nn. 9611  
7218

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

12.2. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

12.2. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

*Il sottoscritto ha eseguito in data 23/12/2014 (vedasi  
allegato 21) visura ipotecaria dalla quale risulta che la  
situazione aggiornata al 22/12/2014 è invariata rispetto alla  
certificazione consegnatami*

**14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

**esecutato per 1/3; L**  
regime di comunione dei beni;

**dal 27/10/1994 attuale proprietario**

la quota di 1/3 in  
la

quota di 1/3 in regime di comunione dei beni.

Precedentemente la ditta esecutata aveva acquistato in maggior consistenza l'intero in forza di atto di compravendita a rogito M.L. Sperandeo in data 27/10/1994 ai nn. 24364/5529 registrato Pordenone in data 10/11/1994 ai nn. 662 trascritto a Pordenone in data 21/11/1994 ai nn. 12382 9272

Successivamente aveva alienato ai signor [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] a quota di 1/3 con atto Notaio M.L. Sperandeo Rep. n° 38615 Raccolta 12.600 del 03/10/2000 registrato a Pordenone al n° 4418 serie 1V e ai signor [REDACTED] la quota di 1/3 con atto Notaio M.L. Sperandeo Rep. n° 38614 Raccolta 12.599 del 03/10/2000 registrato a Pordenone al n° 4417 serie 1V

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### 15 PRATICHE EDILIZIE:

#### 15 Conformità urbanistica:

##### Ente urbano [EU]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con D.C.C. n° 41 del 31/07/2014
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B.2 residenziale di consolidamento e completamento estensive per il 68,65% e in C.1 di nuovo impianto per il 31,35%

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

##### Descrizione :Ente urbano [EU]di cui al punto A

Trattasi di area urbana destinata nella parte a Nord ad accesso carrabile delle unità immobiliari distinte con i mappali n° 1424-1349 e 1422 e nella parte a Sud a sede stradale. Il fronte della rampa è privo di chiusure. I confini laterali della rampa sono rappresentati da muri di contenimento mentre nella parete di fondo vi è il portone di accesso alle autorimesse. Sul lato a Est sono presenti punti di consegna di energia elettrica, gas e nel sottosuolo ci sono impianti tecnologici di urbanizzazione.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di **Plena proprietà**

Eventualicomproprietari: > 1/3 in comunione dei beni piena Proprietà

Eventualicomproprietari: 1/3 in comunione dei beni piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **108** è posto al piano terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Trattasi di rampa in manto di asfalto in cui sono visibili rappezi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
Rampa di accesso	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
		<b>108,00</b>		<b>108,00</b>

### 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 16 Criterio di stima:

Stima sintetica a valori di mercato di aree consimili pertinenti ad abitazioni e destinate a transito e manovra

#### 16 Fonti di informazione:

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

Non esiste una banca dati relativa alle aree pertinenti delle costruzioni.

#### 16 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A		108,00	108,00	1.620,00	540,00
				<b>1.620,00</b>	<b>540,00</b>

#### 16 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale o per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 135,00

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

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

€ 405,00

Data generazione:30-12-2014 10:12:24

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

ELENCO ALLEGATI:

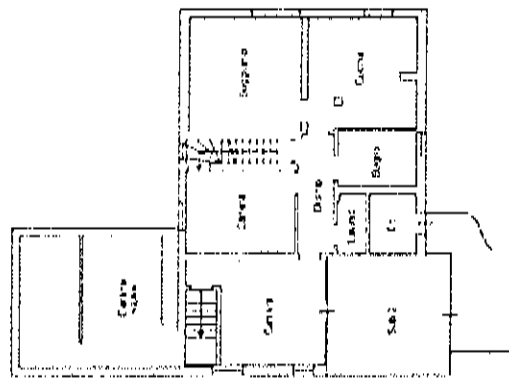
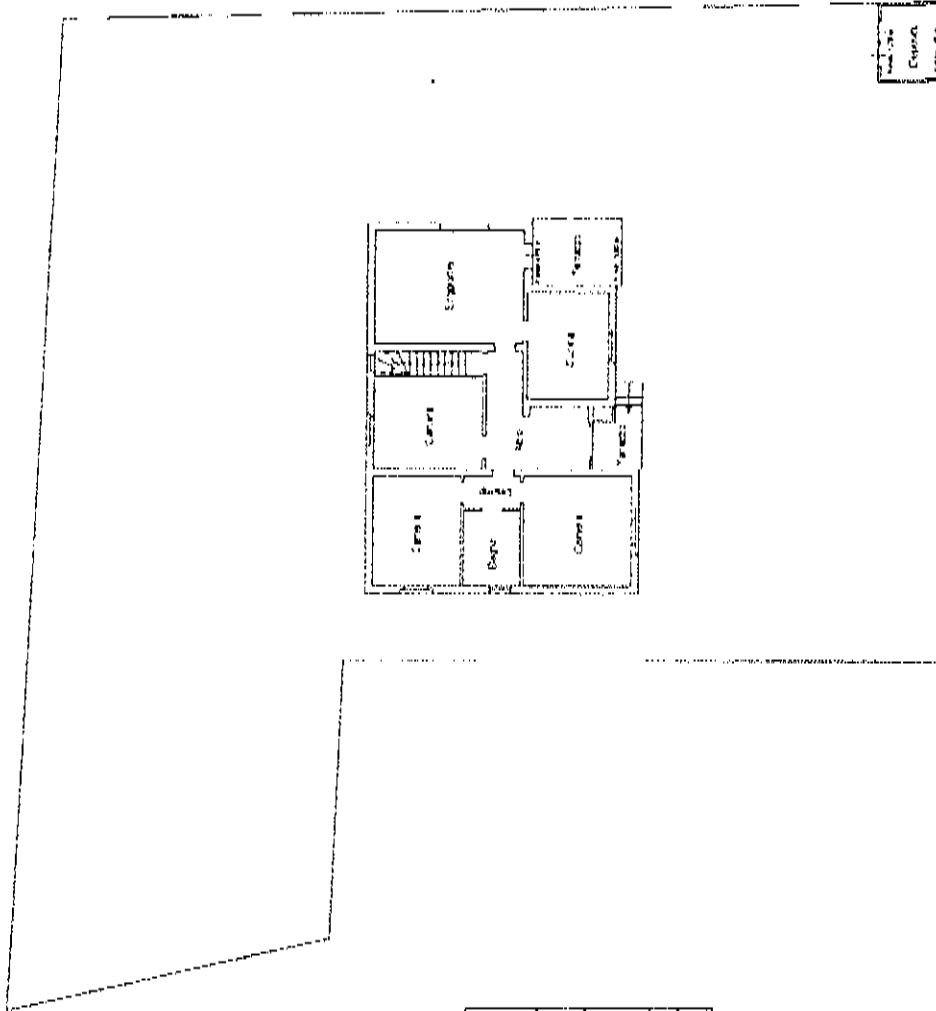
- 1- ESTRATTO DI MAPPA LOTTO 1
- 2- VISURA CATASTALE AGGIORNATA
- 3- TIPO MAPPALE
- 4- ELABORATO PLANIMETRICO
- 5- PLANIMETRIE CATASTALI
- 6- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7- ATTI DI PROVENIENZA
- 8- CERTIFICATO DI INSUSSISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
- 9- CONCESSIONE EDILIZIA
- 10- ABITABILITA'
- 11- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 51/88
- 12- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 173/93
- 13 -CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 14- DICHIARAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE DI PORDENONE
- 15- PLANIMETRIA 1:200
- 16- ELABORATO GRAFICO ABUSI
- 17- ESTRATTO DI MAPPA LOTTO 2
- 18- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 19- ATTO DI PROVENIENZA
- 20- ATTO DI CONVERSIONE CAPITALE SOCIALE, CESSIONE DI QUOTA E VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA.
- 21- VISURE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- 22- STATO FAMIGLIA

Dichiarazione protocollo n. del  
 Planimetria di n. r. v. in Comune di Arzico  
 Via Giuseppe Ellero

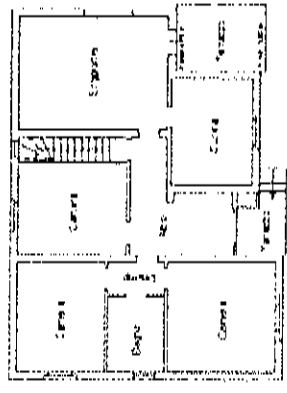
cir. 6

Compilata da:  
 Francesco Benzo  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Pordenone M. 03858

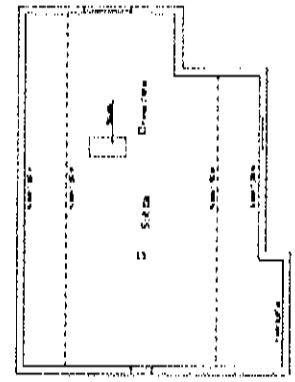
Identificativi Catastrali:  
 Sezione: A  
 Foglio: 47  
 Particella: 86  
 Subalterno: 3



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**  
 n. 225 m.



**PIANTA PIANO TERRA**  
 n. 229 m.



**PIANTA PIANO PRIMO**

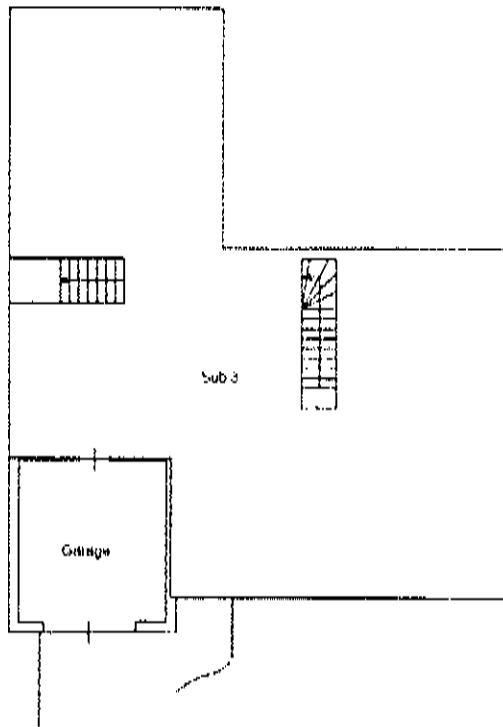





**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

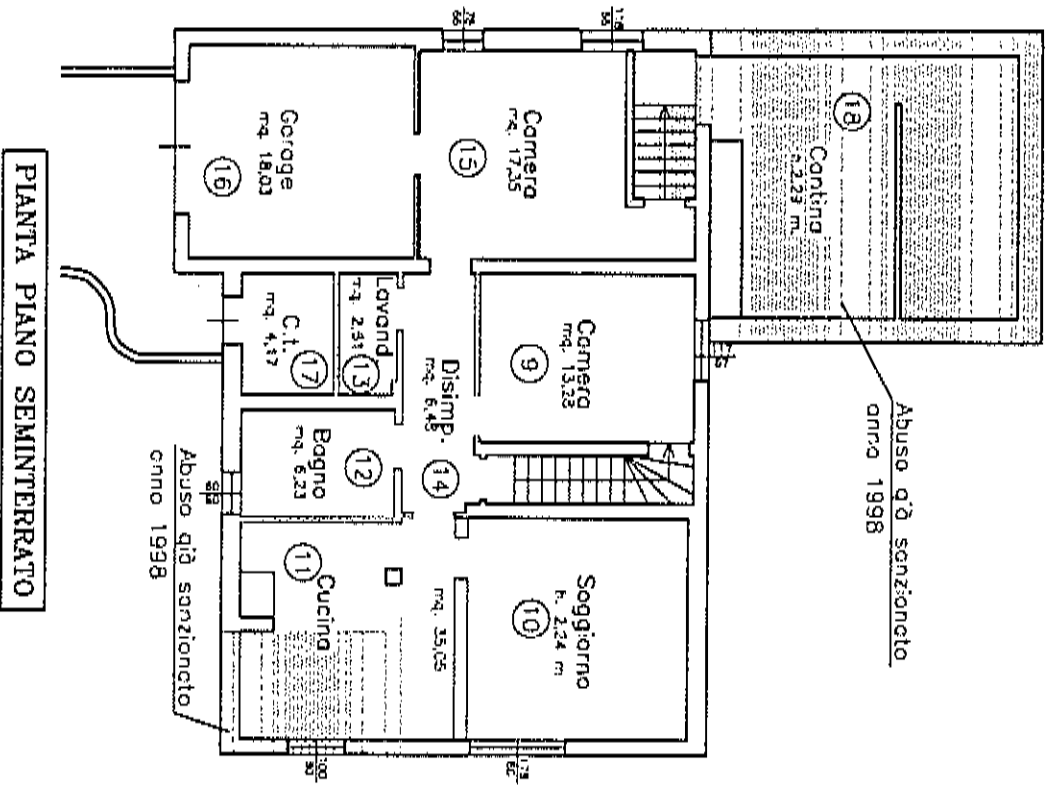
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Aviano	
Via Giuseppe Ellero _____ civ. 6	
Identificativi Catastali: Sezione: A Foglio: 47 Particella: 86 Subalterno: 4	Compilata da: Fregonese Renzo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone _____ N. 00058

Sheda n. 1      Scala 1:200

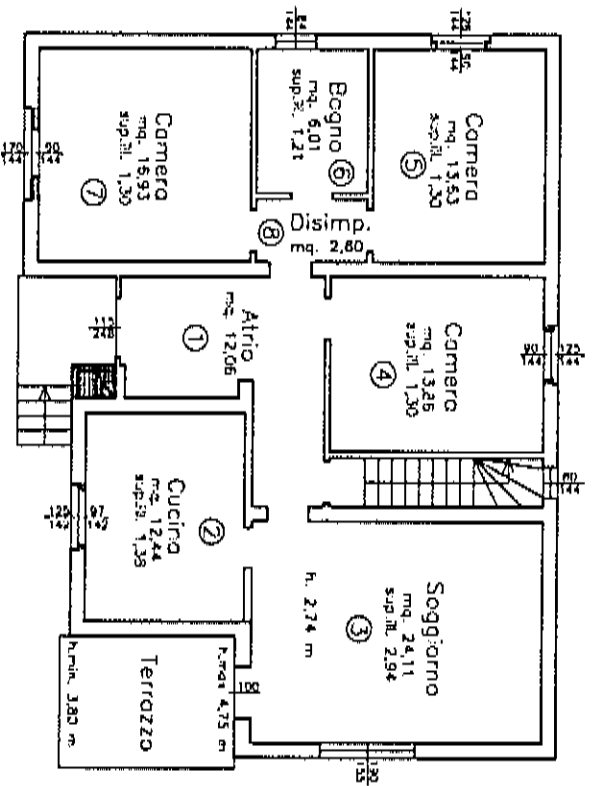


PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
h. 2,26 m.

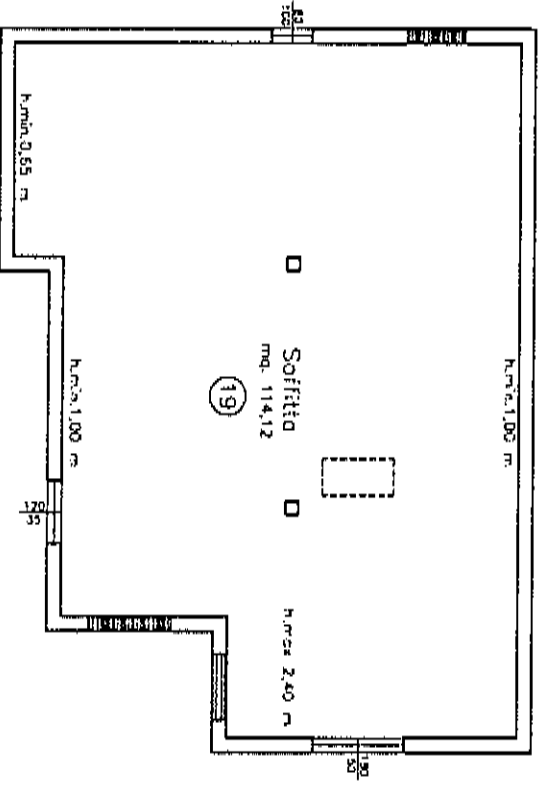
*[Handwritten Signature]*  
COMUNE DI AVIANO  
UFFICIO FABBRICATI  
CATASTO  
NORD 



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



**PIANTA PIANO TERRA**



**PIANTA PIANO PRIMO**



- LEGENDA:**
- Differentia già sanate
  - Differentia

*E.I. n° 107/13  
G. Dott. Petrucco Toffolo  
Tribunale di Pordenone*

**ALLEGATO 18 ALLA C.T.U.: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2**



Foto 1: Vista da Est

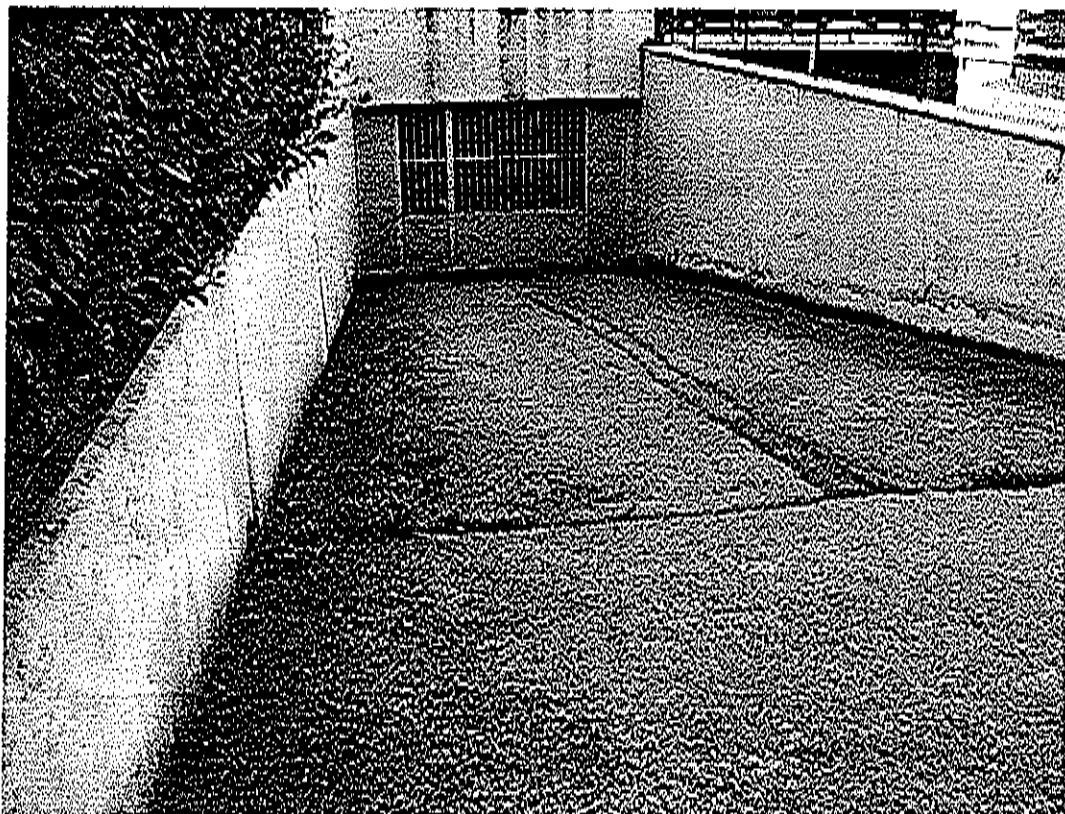


Foto 2: Accesso carrabile