

Dott.Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494-fax +390434520503
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 87/15 R.G.Es.

promossa da
BANCA S.BIAGIO del VENETO ORIENTALE - SOC. COOP.
contro

RELAZIONE PERITALE
FORMATO TELEMATICO

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.**

contro:

N° Gen. Rep. **87/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-04-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - unico

Esperto alla stima: Arch. Aldo Giannelli
Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E
Partita IVA: 00264460932
Studio in: Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone
Telefono: +39337546494
Fax: +390434520503
Email: info@aldogiannelli.com
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giovanni Marinelli n° 20 (14 errato) - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 – unico

Corpo: A - appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 843, subalterno 2, indirizzo VIA GIOVANNI MARINELLI, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie Totale: 49 m²; Totale escluse aree scoperte**: 45 m², rendita € 371,85

2. Possesso

Bene: Via Giovanni Marinelli n° 20 (14 errato) - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - appartamento

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giovanni Marinelli n° 20 (14 errato) - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giovanni Marinelli n° 20 (14 errato) - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - appartamento

Creditori Iscritti: BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESARO LO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - S.c.

5. Comproprietari

Beni: Via Giovanni Marinelli n° 20 (14 errato) - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotti: 001 - unico

Corpo: A - appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giovanni Marinelli n° 20 (14 errato) - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giovanni Marinelli n° 20 (14 errato) - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giovanni Marinelli n° 20 (14 errato) - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 - unico

Prezzo da libero: € 63.250,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Aviano (Pordenone)**
Località/Frazione **Piancavallo**
Via **Giovanni Marinelli n.14**

Lotto: 001 - unico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Piancavallo, Via Giovanni Marinelli n.14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 843, subalterno 2, indirizzo VIA GIOVANNI MARINELLI, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie Totale: 49 m²; Totale escluse aree scoperte**: 45 m², rendita € 371,85
Derivante da: Istrumento (atto pubblico) - compravendita del 22/12/2005 - nota presentata con modello unico n. 150.1/2006 in atti dal 03/01/2006, repertorio n. 253296 rogante: notaio Giorgio Pertegato, sede: Pordenone; e variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 31-05-1000

Confini: L'area condominiale relativa all'immobile Esecutato confina: a nord con il mapp.le 972, ad est con il mapp.le 890, a sud con il mapp.le 729 e porzione di Pubblica Via Giovanni Marinelli e ad ovest con il mapp.li 726 e 778.

Note: ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Vedi All.ti 1 e 2

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Residenziale di ampio respiro edilizio, in ambito turistico nell'immediata vicinanza degli impianti di risalita delle piste sciistiche.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è

provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno. Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Impianti sciistici, strutture sportive specialistiche e percorsi itineranti.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 coniugale:

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 procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESARO LO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - S.c. contro Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 97279,83 ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/12/2013 ai nn. 2075/2014; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/10/2014 ai nn. 10957/1683 ; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico di parte aggiudicataria.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESARO LO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - S.c. contro Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 18/03/2015 ai nn. 622/2015 iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/04/2015 ai nn. 4467/3205; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico di parte aggiudicataria..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **5.529,69** - Dato relativo alla "morfosità" della proprietà fornito **solo verbalmente** dall'Avvocato **Orsola Costanza** di Pordenone, senza adeguata documentazione cartacea.

Millesimi di proprietà: 31,5/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: - Atto di compravendita in data 22.12.2005 rep. n.253296 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a Pordenone il 03.01.2006 ai nn.245/150. Quadro D nota di trascrizione - ulteriori informazioni: "La parte acquirente, per quanto riguarda il riscaldamento degli ambienti dell'unità immobiliare acquistata e per tutti gli usi domestici si obbliga ad utilizzare il gas proveniente dagli attuali impianti di stoccaggio e relativa rete di distribuzione la cui fornitura sarà effettuata dalla società [REDACTED] con sede in Cava Tigozzi (Cremona); in caso contrario la parte acquirente si impegna a corrispondere o a far corrispondere dai suoi aventi causa, pro-quota, il valore commerciale delle opere fatte eseguire dalla stessa società [REDACTED] [REDACTED] per l'installazione di detti impianti, il tutto in base alla convenzione stipulata tra la società [REDACTED] con sede in Pordenone e la [REDACTED] che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare e deve intendersi come qui integralmente riportata".

Attestazione Prestazione Energetica: Redatta contestualmente perché non presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria **proprietario/i ante ventennio** al **22/12/2005**. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Romano Jus in data 19/12/1995 ai nn. 41772 - trascritto a Pordenone in data 04/01/1996 ai nn. 90/84. Note: Immobile acquistato identificato alla sezione di Aviano del catasto terreni F.2 n.762 are 4.90, n.777 are 5.50, n.829 are 0.50 -07.10.1996 variazione geometrica e tipo mappale n.4154: sezione di Aviano, catasto terreni la fusione di F.2 n.762 are 4.90, n.777 are 5.50, n.829 are 0.50 originava il F.2 n.843 are 10.90 ente urbano - 06.02.1997 costituzione n.C00254: catasto fabbricati sezione urbana A F.2 n.843 sub 2.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria dal 22/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 22/12/2005 ai nn. 253296 - trascritto a Pordenone in data 03/01/2006 ai nn. 245/150.

Note: Immobile acquistato identificato al catasto fabbricati sezione urbana A F.2 n.843 sub 2. -

09.11.2015 variazione - inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati sezione urbana A F.2 n.843 sub 2.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Vedi All.to 5 (*Titolo di Provenienza*) ed All.to 6 (*Elaborati Progettuali per coordinate edilizie*) e più specificatamente: Concessione edilizia rilasciata dal comune di Aviano in data 22 giugno 1995 n.74, n.21689 di prot. e n.45 di pratica e successive concessioni in variante in data 21 marzo 1997 n.46, n.27337/96 di prot. e n.14/97 di pratica ed in sanatoria in data 23 luglio 1997 n.143/97, n.11792797 di prot. e n. 146/97 di pratica, non annullate, ne' decadute, ne' divenute inefficaci, che i lavori sono stati ultimati il 27 marzo 1997 e che lo stesso e' stato dichiarato abitabile in data 18 dicembre 1997, come risulta dalla certificazione in pari data n.8251 di prot. e n.47/9514/97146/97 di pratica del signor sindaco del comune di Aviano; dichiara inoltre che successivamente detta unita' immobiliare non e' stata oggetto di ulteriori interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto autorizzazione, concessione o d.i.a. ad eccezione dell'abusiva tettoia evidenziata nell'All.to 3 alle foto 07 - 09 e come riportato nella parte descrittiva dell'immobile.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Tettoia** di limitata estensione ma realizzata senza le dovute autorizzazioni e non sanabile, da **DEMOLIRE**

Regolarizzabili mediante: **DEMOLIZIONE**

Descrizione delle opere da sanare: **DEMOLIZIONE**

DEMOLIZIONE TETTOIA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

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

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di CC n° 38 del 30.07.2015 (Variante 77)
Zona omogenea:	G.2.2.1 - Turistica di alta montagna di saturazione residenziale intensiva
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di CC n° 25 del 04.05.2015 (Variante 77)
Zona omogenea:	G.2.2.1 - Turistica di alta montagna di saturazione residenziale intensiva
Norme tecniche di attuazione:	Vedi All.to 2
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	URBANISTICA

Estremi delle convenzioni:	Atto Unilaterale d'obbligo 09.03.1993 repertorio n° 25295 - Notaio Jus - Trascrizione del 08.04.1993 ai numeri 4063/3193
Obblighi derivanti:	Vedi Atto citato da Notaio Jus.
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:	5000 mc/ha
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi All.ti 2 e 6

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - appartamento**

U.N.1 - Comune di Aviano località Pian Cavallo (PN) vedi All.to 3 - foto da 01 a 26:

I1 Immobile, inserito in un complesso condominiale composto di n° 3 "blocchi" dal titolo *Col Cornier* (foto da 01 a 06) ed in particolare per quello dov'è collocato l'**immobile** in **E.I.** avente nome *Col Cornier 2*. Costituito dal mappale 843 al sub 2, in oggetto di **E.I. n° 87/15** e riferito ad un **appartamento**, posto al Piano Terra del corpo condominiale, avente stesso numero di lotto mappale e con unico affaccio verso *ovest*. L'intero complesso condominiale, composto dei prima citati 3 "blocchi" e di conseguenza anche dell'**immobile** in **Esecuzione**, si riconduce ad una tipologia architettonica in linea a "cortina", lievemente e piacevolmente articolata, di buona pulizia architettonico-formale e compatibile alla location geografica, seppur con "un'importante presenza" volumetrica nel contesto dell'antistante e pubblica *Via Giovanni Marinelli*. Il blocco edilizio si sviluppa in altezza con n° 6 livelli, distinti in **P.I., P.T., 1, 2, 3 e 4**, articolandosi con uno sviluppo planimetrico a "linea retta". L'architettura del corpo edilizio contenente l'immobile in oggetto di **E.I.** è, come detto, riferibile al contesto e quindi abbastanza rustico e con una tipologia estetica e di finiture vicina ad un linguaggio formale tipicamente montano, seppur con notevole "presenza" di sé nell'immediato contesto urbano. L'epoca di costruzione di tutto il **complesso condominiale** è della fine degli anni novanta (precisamente con i lavori iniziati il 18.10.1995 e terminati il 27.03.1997, come riportato nel certificato di *agibilità-abitabilità* - vedi specifico documento - *Progetto Edilizio* in All.to 6) la sua composizione strutturale è tipica di quegli anni con la particolarità, riferibile alle condizioni ambientali e climatiche dei luoghi, che per le strutture orizzontali si siano usati *solai* del tipo *prefabbricato* a nome "predalles" collocati direttamente in opera, mentre

per le strutture verticali, in classiche pilastrature di cls armato gettato in opera. Tutti i tamponamenti esterni e pareti divisorie interne sono in laterizio, a spessori diversificati a seconda delle specifiche date dalla *Relazione Tecnica* riferita alla *Legge 10/91*, lo stesso dicasi per gli impianti *idro-termo-sanitario* ed *elettrico*, certificati (vedi specifici documenti - *Progetto Edilizio* in All.to 6) dai relativi documenti di *conformità*.

L' **Immobile** con destinazione a residenza e quindi ad **appartamento** è composto da **due** vani, in unico *Piano* dove trovano posto la *zona giorno* (in unico vano) una **camera matrimoniale** ed il vano accessorio a **bagno** e **WC** (*mezzo vano* catastale) per una consistenza catastale totale (vedi visura in All.to 2) pari a **tre vani**. E' censito nel Comune di *Aviano* (PN) ed è identificato catastalmente (vedi All.to 2) al suo FG **2**, allegato **A**, mapp. **843 sub 2**, con la categoria **A2** corrispondente ad *abitazione di tipo civile* e sito in *Via Giovanni Marinelli* al civico n° **20** (invece che il n° **14**, come erroneamente riportato nella *Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento*). Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to 6) licenziato e realizzato alla fine degli anni novanta e dotato di certificato di *Agibilità-Abitabilità* in data 18 dicembre 1997. La destinazione d'uso, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. alla VARIANTE n° 77 (vedi All.to 2) del Comune di *Aviano*, è corrispondente a: **Zona Omogenea G.2.2.1 - Turistica di alta montagna di saturazione residenziale intensiva**.

L'*Unità Immobiliare* con tipologia architettonica ad **appartamento**, è collocata al *Piano Terra*, nella parte *sud* dello specifico corpo edilizio "Col Cornier 2", corpo centrale dei tre dell'intero complesso condominiale *Col Cornier* che insiste tutto nei lotti-mappale 778 (*Col Cornier 1*) **843** (*Col Cornier 2*) e 890 (*Col Cornier 3*) ed ha forma planimetrica *rettangolare* con i lati più lunghi nella direzione *sud ovest-nord est* e quelli più corti nella direzione opposta di *sud est-nord ovest* ed ha dimensioni (foto da **07** a **22**) abbastanza limitate per tipologia ma adeguate alle esigenze della proprietà, specificatamente alle esigenze turistica della località di *Pian Cavallo*.

La tipologia strutturale è corrispondente a quella condominiale, con calcestruzzo armato per le strutture portanti, blocchi di laterizio tipo "Poroton" per i tamponamenti esterni ed in mattoni forati per le pareti divisorie interne, tutti con spessori ed isolamenti a norma. I solai sono formati di lastre in cls (calcestruzzo) armato prefabbricato tipo *predalles*. La tipologia architettonico-costitutiva dei vani è tipica e consona per l'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale semplice ma con finiture di buon livello, con uno sviluppo geometrico rettangolare, posizionato coi suoi lati più lunghi perpendicolarmente al senso di lunghezza (*sud-est -- nord-ovest*) dell'intero complesso *Col Cornier 1, 2 e 3*. E' adiacente ad altri immobili simili, tutti destinati a residenza. Rispettoso delle normative strutturali (*anti sismicità post terremoto*) dato l'anno di realizzazione e di quelle urbanistiche vigenti, completo di tutti gli allacciamenti a rete: GAS ACQUA POTABILE e RETE FOGNARIA. L'impianto elettrico (suo *contatore generale* foto **16** e part. 3 e foto **14**) è **di ultima generazione ed adeguato alla normativa vigente**. I **2** vani (uno unico, *ingresso pranzo soggiorno* per la *zona giorno* ed uno, *camera* per la *zona notte*) sono dotati di buona e regolare areazione ed illuminazione naturale con una giusta ed adeguata illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto e, ove necessario, punti luce da pavimento e da tavolo. L'impianto di **riscaldamento** è autonomo e "lavora" con n° **2** corpi radianti, **uno per ogni vano**, del tipo *ventilconvettore* (ma solo quello in *zona giorno* è dotato di ventola) di buona marca e modello e collegati direttamente alla *Rete Gas - Liquigas* in modo di produrre autonomamente calore, senza che l'*Unità Immobiliare* necessiti quindi di un *bruciatore-caldaietta*. In aggiunta a questi due elementi radianti e sempre nel vano *zona giorno*, vicino al serramento d'uscita verso il *terrazzo*, c'è un *caminetto*, del tipo ventilato con centralina di regolazione flussi, marca *Palazzetti* mod. *Ecopalex sx*. La **produzione d'acqua calda** (relativa alle zone *cottura* e *bagno/WC*) è garantita dalla presenza di un *bollitore scaldacqua elettrico* da 50L. I serramenti sono quelli originari e previsti dal progetto edilizio, in legno verniciato e tipologia *Termopan* con vetro camera. La pavimentazione di tutta la *zona giorno* del *disimpegno-distribuzione* e del *bagno* è in *plotte di ceramica smaltata*, di tipo rustico a pezzatura media da cm 30x30 stesa a reticolo obliquo a 45° per la *zona giorno* e di tipo moderno a pezzatura media da cm 20x20, stesa sempre a reticolo ma in modo perpendicolare, per quella del *bagno*; con invece per l'unico vano a *camera matrimoniale*, l'utilizzo di listoncini in essenza di legno Rovere, di media e diversificata misura stesi a *correre*.

N.B. - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e Normativa di E.I. l'Attestato di Prestazione Energetica - APE (vedi All.to 7) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione del complesso condominiale e rispettivo appartamento oggetto della presente *Esecuzione Immobiliare*.

L'*immobile* in esecuzione, è collocato all'interno ed al *Piano Terra* del blocco centrale, di **3** totali, del com-

plesso edilizio a nome *Col Cornier*, con l'identificazione di **Col Cornier 2**. Detto complesso confina: a **nord** (foto **02**) con terreno brullo e di altre proprietà, ad **est** (foto **02, 03, 04, 05 e 06**) con l'ultimo blocco a nome *Col Cornier 3*, a **sud** (foto **02, 03, 04 e 05**) con la pubblica *Via Giovanni Marinelli* e ad **ovest** (foto **02, 03, 04, 05 e 06**) con il primo dei tre blocchi edilizi, a nome *Col Cornier 1*.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi *scheda catastale* in All.to **2** e foto da **07 a 22** in All.to **3**) ha una *superficie commerciale* (lorda ed utile per la quantificazione del suo valore in questa E.I.) complessiva pari a mq **62,50**, con una *superficie abitabile* (netta e quindi senza la superficie accessoria del *terrazzo esterno*) complessiva pari a mq **38,72**. Dati questi risultanti dal confronto tra le misure riportate nelle tavole del *Progetto Edilizio* (vedi All.to **6**) corrispondenti a quelli rilevate in loco e computate. E' composto da **tre** vani catastali (vedi *Visure per soggetto* in All.ti **1 e 2**) ma, architettonicamente, suddivisi in (foto **13-14-15 e 16**) **ingresso, cucina e pranzo-soggiorno** a formarne uno unico, più (foto **18-19-20 e 21**) uno per la **camera matrimoniale** e poi i vani accessori destinati a: **disimpegno-distribuzione** (foto **17 e 22**) **bagno** (foto da **23 a 26**) e (foto **07-08 e 08**) **terrazzo** esterno.

Nello specifico si descrive l'*immobile* dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **07 a 26**) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo:

il vano unico (foto **13 e 14** più **15 e 16** per i particolari) ad **ingresso, cucina e pranzo-soggiorno**, di buone dimensioni e dotato di singolo affaccio a porta finestra di generose dimensioni con apertura a due ante, di cui una a ribalta e diretto verso la superficie accessoria esterna destinata a **terrazzo**. Da questo vano, attraverso un serramento (part. 4 foto **14**) si accede al vano **disimpegno-distribuzione** (foto **17**, foto **21** part. 1 e foto **22**) Da questo vano si accede direttamente (foto **17** part. 1) al vano **camera matrimoniale** (foto **18 e 21** più **19 e 20** per i particolari) e (foto **17** part. 2) al vano **bagno** (foto **23** più **24, 25 e 26** per i particolari) dotato di *bollitore scaldacqua elettrico* da 50L (foto **24 e 23** part. 1) e di (foto **25 e 23** part. 2) *corpo radiante* ad alimentazione elettrica, con termostato ambiente incorporato.

L'*immobile* (sub 2) oggetto di questa Esecuzione composto dai suoi vani più accessorio esterno, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle sue dimensioni plani-volumetriche ed attuali *destinazioni d'uso* riscontrate è risultato conforme con quanto riportato nella Scheda Catastale (vedi All.to **2**) e nel *Progetto Edilizio* (vedi All.to **6**) Si precisa che per ciò che concerne la situazione contabile relativamente alle spese condominiali si è riscontrato un debito pari ad € 5.529,69 che alla data di stesura dell'elaborato peritale non risulta ancora essere stato risolto. Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'immobile è: *di buon pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali, ed anche di buon livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti in aree a residenza in località turistico-montana. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale ed al Progetto Edilizio licenziato ad esclusione di una tettoia* (foto **07** part. 4 e foto **09** part. 1) *realizzata senza le necessarie autorizzazioni edilizie, abusiva e quindi da demolire*, il cui presunto costo è riportato nella presente Relazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di · Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva pari a mq **66,89**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza interna di circa: 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. **6** piani complessivi di cui fuori terra n. **5** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da rilievo in loco con successiva verifica su cartografie di progetto edilizio e catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento Piano Terra	sup lorda di pavimento	52,24	1,00	52,24	€ 1.200,00
Superficie accessoria a Terrazzo esterno	sup lorda di pavimento	14,65	0,70	10,26	€ 1.200,00

62,50

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I° semestre 2015

Zona: AVIANO

Tipologia: Abitazioni Civili

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PORDENONE; Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE; Ufficio tecnico di AVIANO;

OMI = Osservatorio Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) = 1450 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A - appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento Piano Terra	52,24	€ 1.200,00	€ 62.688,00
Superficie accessoria a Terrazzo esterno	10,26	€ 1.200,00	€ 12.312,00

Valore corpo	€ 75.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 75.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 75.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	62,50	€ 75.000,00	€ 75.000,00

8.4 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%)	€ 11.250,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.250,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 63.250,00

Data generazione:
29-02-2016 17:02:57

L'Esperto alla stima
Arch. **Aldo Giannelli**

X MOD. BA/CEI
LIRE 700

MODULARIO
F. rig. rend. 400

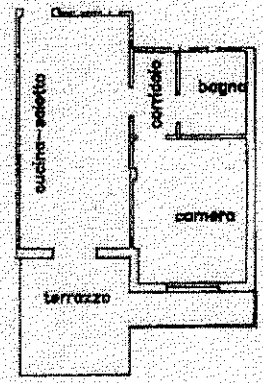


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

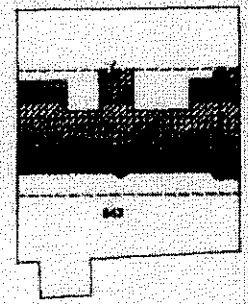
Planimetria di u.i.u. in Comune di AVIANO via MARINELLI civ. 14

DITTA :

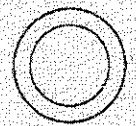
PIANO TERRA H.2.40



COMUNE DI AVIANO
PLANIMETRIA Scala 1:1000
FG.2/A MAPP.843



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2016 - Comune di AVIANO(A.516) - < Sezione Urbana: A Foglio: 2 Particella: 843 - Subalterno 2 >
A GIOVANNI MARINELLI n. 14 piano: 1.

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEON</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima Denuncia di inaspettata <input type="checkbox"/>	<u>BENEDET ANGELO</u>	<u>C2501/24</u>
Data presentazione <u>06/07/1997</u> - Data: <u>13/01/2016</u> n. <u>PN0001808</u> - Richiedente <u>GIANNELLI ALDO</u>	<u>GEOMETRI</u>	
Tot. schede: <u>2</u> - Formato di acq: <u>A4(210x297)</u> - Data di scatt. <u>1997</u> - n. <u>519</u>	Firma <u>[Signature]</u>	
n. <u>843</u> sub. <u>2</u>		

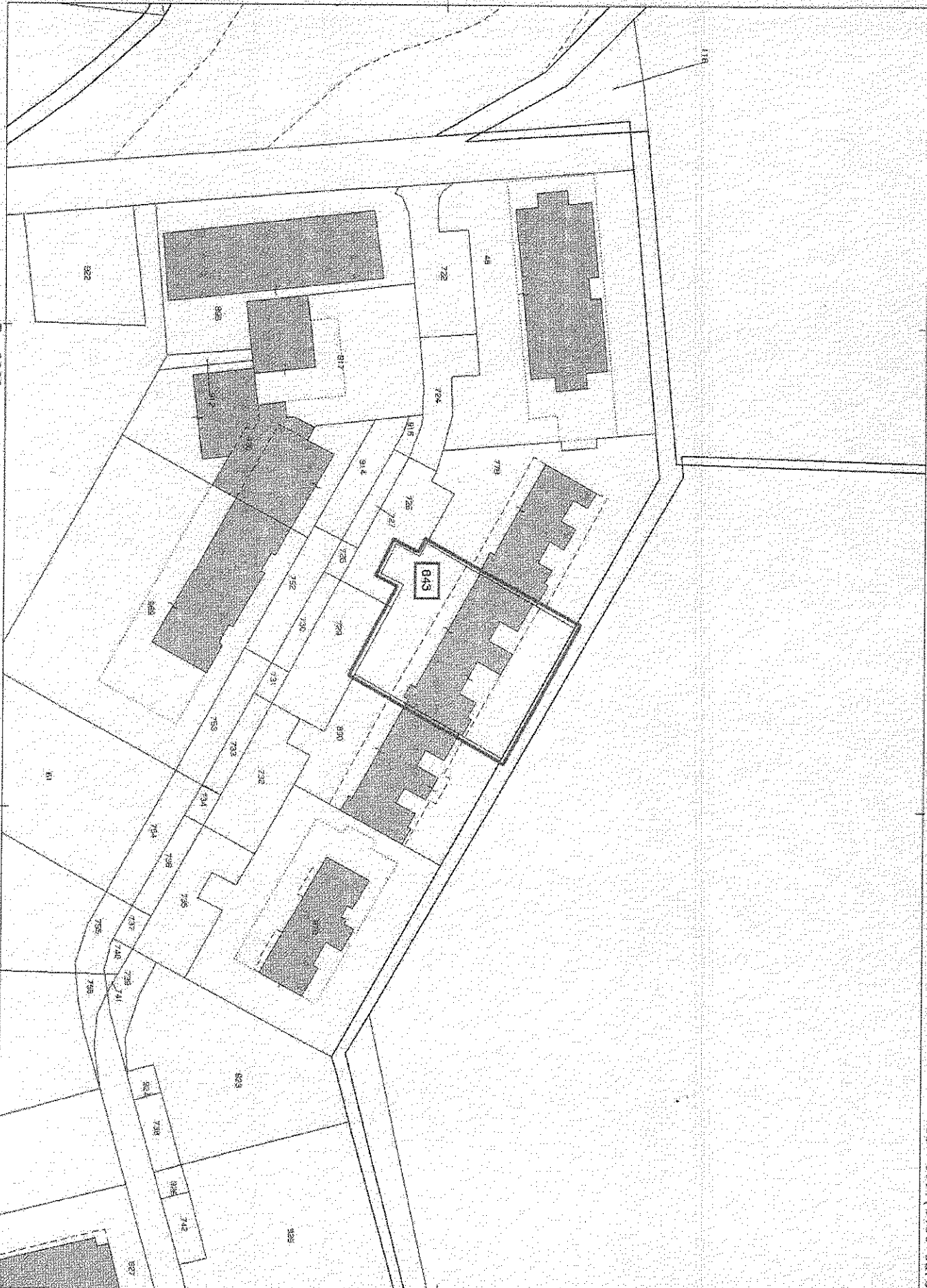
N=200

116

E=6900

1 Particella: 848

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DOTT. SSA MARIA LETIZIA SCILLIACI VENTURA Vis. Lei (0,90 euro)



Comune: AVIANO/A
Foglio: 2 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

18-Dic-2015 15:47:35
Prot. n. T193232/2015