

---

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

promossa da: **Arena Npl One Srl**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **291/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Angelo Mirolo  
**Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Partita IVA:** [REDACTED]  
**Studio in:** Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo  
**Telefono:** 042750413  
**Fax:** 042750413  
**Email:** angelo.mirolo@gmail.com  
**Pec:** angelo.mirolo@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via Barcis, n.1, Cond. "Col Spizzat" - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED] foglio 2, particella 76, subalterno 25, indirizzo Via Barcis, interno 23, piano 1, comune A516, categoria A/2<sub>k</sub>, classe 3, consistenza 3 Vani, superficie 42 mq, rendita € 371,85;

[REDACTED] foglio 2, particella 76, subalterno 107, indirizzo Via Stella Alpina, interno 123, piano S1, comune A516, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 43,38;

[REDACTED] foglio 2, particella 76, subalterno 133, indirizzo Via Stella Alpina, interno 145, piano S1, comune A516, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, superficie 4 mq, rendita € 10,33;

### 2. Possesso

Bene: Via Barcis, n.1, Cond. "Col Spizzat" - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

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

Bene: Via Barcis, n.1, Cond. "Col Spizzat" - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via Barcis, n.1, Cond. "Col Spizzat" - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Arena Npl One Srl, Unicredit Corporate Banking s.p.a., Centro Leasing Banca s.p.a.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Barcis, n.1, Cond. "Col Spizzat" - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Regime Patrimoniale:** Separazione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Barcis, n.1, Cond. "Col Spizzat" - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Barcis, n.1, Cond. "Col Spizzat" - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Barcis, n.1, Cond. "Col Spizzat" - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 34.800,00

Beni in Aviano (Pordenone)  
Località/Frazione Piancavallo  
Via Barcis, n.1, Cond. "Col Spizzat"

**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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Piancavallo, Via Barcis, n.1, Cond. "Col Spizzat"

Note: Con annesso accessorio Autorimessa Cat. C/6 e Cantina C/2.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore:

-Dall'atto d'acquisto del 26/03/1982: "Ai sensi del diritto di famiglia, la parte acquirente il sig. [redacted] dichiara di essere in regime di comunione legale dei beni con la moglie [redacted]

[redacted] per non aver fatto alcuna convenzione matrimoniale e che l'acquisto è fatto esclusivamente con denari suoi propri derivanti da alienazione di beni suoi personali, come la moglie [redacted] espressamente riconosce per cui le unità immobiliari acquistate con il presente atto rimangono escluse dalla comunione legale e pertanto rimarranno di esclusiva e personale proprietà del sig. [redacted] L'acquirente Sig. [redacted] e la di lui moglie [redacted]

[redacted] ai sensi e per gli effetti dell'art.179 ultimo comma Cod. Civile, dichiarano di voler escludere dalla comunione dei beni le unità immobiliari acquistate con il presente atto."

-Con Atto del 18.03.2004 Rep.n.99343 del Notaio L. Pellegrini del distretto notarile di Trieste, gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale (separazione dei beni). Vedasi Allegato n.4.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 2, particella 76, subalterno 25, indirizzo Via Barcis, interno 23, piano 1, comune A516, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 Vani, superficie 42 mq, rendita € € 371,85;

Derivante da: Variazione del 08.07.1992 in atti dal 02.09.1999 A.R.98/99-CLS (n.2986.2/1992);

Millesimi di proprietà di parti comuni: 9,66/1000;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 2, particella 76, subalterno 107, indirizzo Via Stella Alpina, interno 123, piano S1, comune A516, categoria C/6, classe 3, consi-

stenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 43,38;  
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,83/1000;

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 76, subalterno 133,  
indirizzo Via Stella Alpina, interno 145, piano S1, comune A516, categoria C/2, classe 3, consi-  
stenza 4 mq, superficie 4 mq, rendita € 10,33;  
Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,40/1000;

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

L'unità abitativa si trova in Comune di Aviano (PN), in località Piancavallo, in una zona turistica montuosa situata a Nord-Ovest del territorio comunale, a 1.200 metri di altitudine. La località, situata in una vasta conca soleggiata, si raggiunge attraverso una strada ampia e scorrevole, che sale da Aviano lungo un percorso di 14 Km circa. A cavallo tra gli anni '70 e '80 la località si è sviluppata notevolmente dal punto di vista turistico, divenendo, con le sue numerose piste da sci, meta privilegiata del turismo invernale. Il Comune che ha un'estensione di 113,46 kmq è abitato da circa 9.200 residenti. Il centro amministrativo si trova a una distanza di 15,5 km. Il contesto residenziale, sviluppatosi urbanisticamente nei decenni '70 e '80, presenta unità della tipologia condominiale fino a tre piani fuori terra e unità abitative singole.

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale turistica a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** sportive e ricettive.

**Attrazioni paesaggistiche:** In questa zona, dal paesaggio tipicamente dolomitico, sono concentrate le cime più alte della Pedemontana, con la vetta del Cimon del Cavallo che raggiunge un'altezza di m 2.551.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 100 m, Taxi 100 m, Stazione Ferroviaria di Aviano 16.

**Servizi offerti dalla zona:** Alberghiero (Buono), Impianti di risalita (Ottimo), Scuola SCI (Ottimo), Palaghiaccio (Ottimo).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

Note: Immobile nelle disponibilità del Custode Giudiziario.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo:** A

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva: A favore di Unicredit Corporate Banking s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 09/09/2008 ai nn. 14577/2800; Importo ipoteca: € 200.000.000; Importo capitale: € 648.478,08; Note: Pubblico Ufficiale Tribunale Rep.1427 del 13.08.2008.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva: A favore di Centro Leasing Banca s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 11/09/2008 ai nn. 14762/2819; Importo ipoteca: € 80.000; Importo capitale: € 57.270,79; Note: Pubblico Ufficiale Tribunale Rep.12853/2008 del 09.09.2008.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Arena Npl One Srl contro [REDACTED] scritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 12/11/2015 ai nn. 14233/9988; Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Pordenone Rep.2089 del 15-10-2015. Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili.

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

**Spese ordinarie annue di gestione condominiale dell'immobile:** € 1.000,00.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

-dal bilancio consuntivo 2014/15 risulta un sospeso di € 332,21;

-dal bilancio preventivo 2015/16 risulta una spesa di € 1.005,93, di cui sospesi € 1.005,93;

-TOTALE SOSPESI € 1.338,14.

**Millesimi di proprietà:**

-appartamento: 9,66/1000;

-garage: 1,83/1000;

-cantina: 0,40/1000.

-TOT. MILLESIMI 11,89

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Presenza di rampe e scale che impediscono l'accessibilità.

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

Di seguito si identificano le proprietà condominiali come si evince dall'atto di provenienza in Allegato n.2 e dal Regolamento Comunale in Allegato n.11: L'area su cui sorge l'edificio e quella ad esso adiacente, comprese le aree da adibirsi a sedime della cabina elettrica, a parcheggio e a verde secondo le prescrizioni del regolamento di condominio e del Comune di Aviano, le fondazioni, i muri perimetrali e maestri, il tetto, i passaggi pedonali, i corridoi e i vani di disimpegno nei vari piani dell'edificio e nel sotterraneo (esclusi i posti auto), le opere di rivestimento dell'edificio, i vani di disimpegno in genere, le scale ed il vano scale, comprese quelle che dal piano terra conducono all'interrato con i relativi vani di disimpegno e serramenti di chiusura, gli anditi di ingresso con le relative passerelle e infissi di chiusura, gli spazi per i contenitori di rifiuti nell'interrato, la rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra nello scantinato, ed i seguenti locali pure nello scantinato: vani contatori, vano centrale termica con il relativo impianto di riscaldamento, con la cisterna di deposito dell'olio combustibile ubicata all'esterno del fabbricato, le condutture e le tubazioni di qualsiasi genere comprese quelle di scarico delle acque bianche e lorde fino ai punti dove si staccano le diramazioni per le singole unità immobiliari di proprietà esclusiva.

Il sistema di riscaldamento è di tipo centralizzato a gasolio e le spese vengono suddivise nel modo seguente:

-il 40% del totale della spesa in base ai millesimi;

-il 60% del totale della spesa in base alla lettura dei contatori installati in ogni unità immobiliare.

L'acqua è condominiale e la spesa viene suddivisa in parti uguali in base al numero delle unità residenziali.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

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

**Note:** A.P.E. Redatto dall'Ing. Maurizio Filipetto con studio in Porcia (PN). Vedasi Allegato n.7.

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

**Avvertenze ulteriori:** Avviate procedure promosse dal Condominio, nei confronti di altri condomini, per il recupero di crediti derivanti dal mancato pagamento di spese condominiali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] al 26/03/1982 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in Pordenone in data 26/03/1982 ai nn. 57522 - registrato a Pordenone in data 14/04/1982 ai nn. 1309 - trascritto a Pordenone in data 22/04/1982 ai nn. 3144/3875.

**Note:** Vedasi Copia Conforme Atto in Allegato n.2.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prat.200/77 Conc.n.198;  
Intestazione: Ediltur S.p.A- Pordenone Viale Trieste, n.15;  
Tipo pratica: Concessione Edilizia;  
Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato ad uso Casa-Albergo;  
Oggetto: nuova costruzione;  
Rilascio in data 21/12/1978;  
Abitabilità/agibilità in data 27/01/1983 al n. di prot. 10384/81;  
Successive Varianti :  
-Pratica N.209 Prot. 10206 Concessione N.182 del 20.11.1980;  
-Pratica N.105/81 Prot. 3317 Concessione N.161 del 9.11.1981.  
Vedasi documentazione in Allegato n.5.

Pratiche edilizie conseguenti al Certificato di Agibilità per interventi di manutenzione:

-Autorizzazione Edilizia n. 90, Pratica n. 90/91 del 02.10.1991 – Lavori di pitturazione parti in legno esterne, su tutti i lati;  
-Autorizzazione Edilizia n. 149, Pratica n. 149/92 del 16.11.1992 – Lavori di sostituzione serramenti in legno parti comuni, sostituzione moquette ingresso comune e sostituzione di n. 4 estrattori di fumi a cupola;  
-Autorizzazione Edilizia n. 155, Pratica n. 155/92 del 12.01.1993 – Lavori di costruzione di n. 2 contenitori per rifiuti e staccionata in legno;  
-Autorizzazione Edilizia n. 44, Pratica n. 44/93, del 28.04.1993 – Lavori di sostituzione perlinato non recuperabile dalle facciate ovest corpi A e B, restauro delle superfici in calcestruzzo corpo A, protettivo per superfici cementizie corpo A, trattamento e protezione del perlinato recuperabile facciate est corpi A e B, trattamento e protezione di tutti i rotolanti, rimozione e sostituzione del silicone dei giunti di tutto il fabbricato.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: dalla documentazione progettuale agli atti, reperiti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, si riscontra che graficamente non vi è rispon-

denza nella rappresentazione delle due unità destinate ad appartamento e cantina (Vedasi Allegato n.5 individuazione difformità in colore rosso).

Nello specifico per quanto riguarda l'appartamento: non viene rappresentato il vano servizio di fatto ricavato su una porzione del vano graficamente destinato ad androne, originariamente il servizio veniva indicato nel vano attualmente destinato a ripostiglio.

Per quanto riguarda la cantina: essa, unitamente ad altre unità di medesima destinazione, non viene rappresentata graficamente. Originariamente l'area interessata veniva indicata come vano unico senza destinazione.

Si specifica che la situazione di incongruità nella rappresentazione grafica interessa diverse unità facenti parte del condominio.

#### **Sussiste comunque rispondenza catastale.**

Da una verifica tecnica effettuata, si presume che le modifiche non siano state apportate conseguentemente alla "comunicazione di fine dei lavori" e relativo rilascio del certificato di agibilità. Pertanto verificata anche la legittimità riferita al diritto di proprietà delle superfici occupate, come si evince dagli elaborati in atto di provenienza (Allegato "C" reperito presso l'Archivio Notarile di Pordenone -documento non fotoreproducibile) e sentito il parere del competente Ufficio Comunale, si ritiene che lo stato di fatto sia amministrativamente sanabile per mezzo di pratica SCIA in Sanatoria ai sensi della L.R.n.19 del 11.11.2009 con una stimata spesa, comprensiva di sanzioni e spese tecniche, pari a € 1.000,00.

## **7.2 Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	99/2001
Zona omogenea:	G.2.2.1
Norme tecniche di attuazione:	Zona Turistica di Alta Montagna di saturazione residenziale intensiva. Art. 66 ter -Zona G.2.2.1 - E' costituita la nucleo centrale del Piancavallo e ricompresa nel P.R.G.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.- Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui all'art. 66.Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di restauro e risanamento conservativo. -Modalità d'intervento: L'attuazione del P.R.G.C. avviene con intervento edilizio in conformità al piano attuativo. - Parametri edificatori: 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 fino ad un massimo di mc. 100 di Volume utile per gli edifici che presentino una volumetria totale già edificata inferiore a mc. 1000 di volume utile ; per gli edifici con volumetria edificata uguale o superiore a 1000 mc. di Volume utile , l'ampliamento consentito sarà invece pari al



	15% dell'esistente Volume utile, a condizione che non vengano aumentate il numero delle unità immobiliari.- Parametri edificatori: I.t. max 5000 mc/ha, D.c. min. 6,00 ml.,D.s. min. 5,00 ml..
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
Volume massimo ammesso:	15 % dell'esistente.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	15 % dell'esistente senza aumento delle unità immobiliari.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il limite del vincolo idrogeologico è riportato nell'elaborato n. 1 del PRGC "Vincoli paesaggistici e altri vincoli". I terreni compresi entro tale vincolo sono soggetti alle limitazioni d'uso di cui alle disposizioni di legge in materia.

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'unità abitativa si trova in Comune di Aviano (PN), in località Piancavallo, in zona situata a Nord-Ovest del territorio comunale in un quartiere turistico, in prossimità degli impianti di risalita che conducono alle piste sciistiche. Il contesto residenziale, sviluppatosi urbanisticamente nei decenni '70 e '80 presenta unità della tipologia condominiale fino a tre piani fuori terra e unità abitative singole o a schiera con presenza di giardini, orti e lotti inedificati. Attualmente l'area ricade in Zona Omogenea G.2.2.1 (Turistica di alta montagna di saturazione residenziale intensiva) del vigente Piano Regolatore Generale. L'unità fa parte di un condominio, denominato "Col Spizzat", costituito da due blocchi, identificati come Corpo A e Corpo B, collegati tra loro da un passaggio chiuso, e si sviluppa su 4 piani, di cui 1 interrato, e si eleva in parte su 3 piani fuori terra e in parte su 2 piani fuori terra. Il complesso si affaccia a Sud su Via Stella Alpina (vedasi Foto n.1-2-3-4), a Est su Via Barcis (vedasi Foto n.5-6-7), da cui avviene l'ingresso al condominio, a Nord e a Ovest su area demaniale. Il fabbricato, costituito da 85 alloggi, è stato edificato nel 1981 e dichiarato abitabile nel 1983 su un lotto di forma irregolare di mq 5.280, di cui coperti circa mq 1.200, confinante con pubbliche strade e terreni demaniali. Oltre al fabbricato, il lotto consta di viabilità interna con annessa area parcheggi riservati ai condomini e un'ampia area verde attrezzata. I piani fuori terra del fabbricato sono destinati alle unità residenziali, mentre il piano interrato, raggiungibile attraverso la rampa, accessibile dal passo carraio posto su Via Stella Alpina (vedasi Foto n. 1-2-36), e dal vano scale interno all'edificio, è destinato alle autorimesse e alle cantine. L'aspetto architettonico è classico e tipico dell'epoca di realizzazione in un contesto

montano. L'attuale distribuzione dei locali appartamento (Identificativo condominiale n.23), cantina (Identificativo condominiale n.145) e autorimessa (Identificativo condominiale n.123) è rappresentata dalla documentazione catastale (Allegato 1), dall'elaborato grafico planimetrico (Allegato 9) e dal rilievo fotografico (Allegato 8). L'abitazione, ubicata al piano primo del fabbricato, facente parte del Corpo B, ha una superficie lorda di mq 40,00. Su due fronti si affaccia a Sud-Ovest, mentre sui restanti fronti confina con altre unità e parti condominiali. La cantina è situata al piano scantinato del Corpo A, mentre l'autorimessa è ubicata al piano scantinato del Corpo B. Il giardino di proprietà del condominio, ad uso promiscuo, è sistemato a verde con piante di medio ed alto fusto (vedasi Foto n.1-3-4-5-6-7-8-11-13). Esso si presenta curato nella sua complessità. Gli accessi al Corpo A e al Corpo B avvengono attraverso due tunnel (vedasi Foto n.9-10-12) che conducono ad altrettante porte in legno e vetro, che consentono l'ingresso alle unità immobiliari. L'appartamento è raggiungibile da entrambi gli ingressi del condominio. L'immobile è costituito da una zona giorno a vano unico cucina-salotto di netti mq. 15,00, da un disimpegno (vedasi Foto n.23-24-26-27), da un servizio WC, da una camera matrimoniale di mq 8,00 e da un ripostiglio attualmente destinato a cameretta. La zona giorno (vedasi Foto n.18-19-20-21-22) con pareti e soffitto rivestiti in perlinato gode di buona luminosità naturale. Il servizio WC (vedasi Foto n.32-33-34) è cieco ed è dotato di sanitari, box doccia e in esso è ubicato lo scaldacqua sanitaria ("boiler"). La camera matrimoniale, (vedasi Foto n.28-29-30), con affaccio a Sud, è dotata di ampia finestra. Il solaio di copertura è a falda inclinata con altezza media pari a cm 265.

La cantina, costituita da strutture separanti in blocchi di cemento e serramento metallico (vedasi Foto n.39-40-41) con altezza pari a cm 250, ha una superficie netta di mq 3,20 ed è accessibile dal vano scale e dalla rampa.

L'autorimessa, costituita da struttura portante e separante in C.A. a vista e portone basculante in metallo (vedasi Foto n.37-38), con un'altezza pari a cm 250, ha una superficie netta di mq 13,90, è accessibile da Via Stella Alpina, con ingresso carraio situato a Sud dell'edificio (vedasi Foto n.1-2-36). Strutturalmente il fabbricato è stato così realizzato (dati in parte desunti dal certificato di collaudo depositato il 13/01/1982):

- fondazioni di tipo continuo a "platea" in c.a.;
- parti verticali in setti di cls armato dello spessore di cm 15;
- orizzontamenti in solai del tipo "predalles";
- alcuni tamponamenti e le scale sono in c.a. prefabbricati;
- realizzazione di opere in conglomerato cementizio ed in laterizio misto a cemento armato;
- copertura a falde in c.a.;
- solaio misto con travetti prefabbricati;
- strutture verticali con telaio in c.a. e tamponamento in muratura;
- pareti esterne in muratura di elementi tipo Poroton.

Le finiture sono:

- rivestimento di copertura in perlinato ligneo;
- infissi esterni tipo vasistas in legno con persiane in legno;
- infissi interni a battente in legno;
- porta d'ingresso e serramenti interni in legno;
- pavimentazione locali principali rivestita in moquette;
- rivestimento superfici servizio igienico in piastrelle ceramiche;

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore:

-Dall'atto d'acquisto del 09/06/1982: "Ai sensi del diritto di famiglia, la parte acquirente il sig. [REDACTED] dichiara di essere in regime di comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED] per non aver fatto alcuna con-

venzione matrimoniale e che l'acquisto è fatto esclusivamente con denari suoi propri derivanti da alienazione di beni suoi personali, come la moglie [redacted] espressamente riconosce per cui le unità immobiliari acquistate con il presente atto rimangono escluse dalla comunione legale e pertanto rimarranno di esclusiva e personale proprietà del sig. [redacted]. L'acquirente Sig. [redacted] e la di lui moglie [redacted] ai sensi e per gli effetti dell'art.179 ultimo comma Cod. Civile, dichiarano di voler escludere dalla comunione dei beni le unità immobiliari acquistate con il presente atto."

-Con Atto del 18.03.2004 Rep.n.99343 del Notaio L. Pellegrini del distretto notarile di Trieste, gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale (separazione dei beni). Vedasi Allegato n.4.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **43,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza interna di circa: H media 265 cm.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'intero fabbricato, per quanto si è potuto appurare in fase di sopralluogo effettuato in data 04.08.2016 e dalle informazioni ricevute dall'amministratore condominiale, è stato oggetto negli anni di qualche intervento di manutenzione straordinaria ed ordinaria.

Sono stati effettuati interventi per la sostituzione di serramenti, estrattori di fumo, ripristino facciate, tinteggiature lignee e realizzazione di contenitori in legno per rifiuti. Nella complessità, l'immobile condominiale, benchè presenti discutibili soluzioni architettoniche e finiture tipiche dell'epoca in cui è stato realizzato, si presenta in discreto stato manutentivo e curato anche nella gestione dell'ampia area destinata a verde.

Il Certificato Prevenzione Incendi per l'attività ex n.91 del D.M.16.02.2007 (Impianti per la produzione del calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h) e comprendente anche l'attività n.92 (Autorimesse con numero di autoveicoli >50 fino a 300) rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pordenone al Cond. Col Spizzat, Prot.n.3197 del 25.02.2010, risulta scaduto il 02/02/2016.

L'appartamento ad oggi, benchè sia evidente che negli ultimi tempi non è stato occupato da alcuno, si presenta arredato e abitabile. L'unità immobiliare non è stata di recente sottoposta a interventi di modifica. Si specifica che nella perizia si è tenuto in considerazione l'immobile spoglio di arredi e sgombero da cose. Si consiglia di effettuare un collaudo degli impianti tecnologici e verifica di rispondenza alle normative vigenti.

L'amministratore comunica che l'assemblea dovrà deliberare alcuni lavori di manutenzione straordinaria al fine di richiedere il rinnovo del Certificato di cui sopra, soprattutto per interventi riguardanti l'adeguamento dell'autorimessa. Si ipotizza una spesa di competenza degli immobili oggetto di pignoramento pari a € 400,00.

Il condominio necessita di interventi per la manutenzione del rivestimento ligneo esterno e per la riqualificazione della staccionata.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Impianti:

Citofonico

tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

**Elettrico** tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti conformità: da collaudare**

**Idrico** tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative** . Scarico acque reflue in pubblica fognatura.

**Termico** tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative**  
 - Note: Il Certificato Prevenzione Incendi per l'attività ex n.91 del D.M.16.02.2007 (Impianti per la produzione del calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h) rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pordenone al Cond. Col Spizzat Prot.n.3197 del 25.02.2010 risulta scaduto il 02/02/2016.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie è data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%; b) della superficie della cantina computata nella misura: del 50%;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	39,00	€ 1.000,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	2,00	€ 1.000,00

41,00

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II/2015

Zona: E1 Microzona 2 cat.3

Tipologia: Abitazione Civile

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750

**Accessori:**

A

1. Autorimessa identificato al n. 123, posto al piano S1;  
Sviluppa una superficie complessiva di 15,20 mq;  
-Valore a corpo: € 8.500,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona.

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo".

Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e servizi pubblici disponibili.

Le condizioni intrinseche considerate sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti.

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) della superficie della cantina computata nella misura: del 50%;

L'unità destinata a Garage, considerata quale accessorio del locale appartamento, è stata valutata attribuendo un valore "a corpo".

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
Uffici del registro di Pordenone;  
Ufficio tecnico di Aviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2015.

Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fascia Suburbana/Località Turistica Piancavallo;

Cod.Zona E1;  
 Microzona Catastale 3;  
 Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Destinazione Residenziale;  
 Abitazioni civili Valore €/mq min. € 1.200,00 / max € 1.750,00 (STATO CONSERVATIVO NORMALE);  
 Box Autorimessa Valore €/mq min. € 800 / max € 1.200,00 (STATO CONSERVATIVO NORMALE);

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	39,00	€ 1.000,00	€ 39.000,00
Cantina	2,00	€ 1.000,00	€ 2.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.000,00
Valore corpo	€ 41.000,00
Valore accessori	€ 8.500,00
Valore complessivo intero	€ 49.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.500,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa	41,00	€ 49.500,00	€ 49.500,00

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	- € 12.375,00
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 insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 1.300,00
Spese di regolarizzazione tecnica (conformità edilizia)	- € 1.000,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.825,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 34.800,00

**Allegati**

- All.1 : visure catastali;
- All.2 : atto di provenienza;
- All.3 : ispezioni ipotecarie
- All.4 : certificazioni anagrafiche
- All.5 : documentazione edilizia
- All.6 : provvedimenti sanzionatori
- All.7 : attestato prestazione energetica
- All.8 : doc. fotografica
- All.9 : elaborati grafici
- All.10: norme urbanistiche
- All.11: regolamento di condominio

Data generazione:  
08-09-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Angelo Mirolo**