

# **Tribunale di Pordenone**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **305/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2015 ore 09:00

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

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Fabbro  
**Codice fiscale:** FBBLCU81S12G888K  
**Partita IVA:** 01516590930  
**Studio in:** Via Forniz 8/1 - 33080 Porcia (PN)  
**Telefono:** 339/3054017  
**Email:** geom.lucafabbro@gmail.com  
**Pec:** luca.fabbro@geopec.it

**Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:**

Il sottoscritto Geom. Luca FABBRO, con studio a Porcia, in Via Forniz, n°8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, durante l'udienza del 08/07/2015 ha ricevuto incarico dal Giudice relatore Dott. Petrucco Toffolo Francesco di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

**Quesito:**

**Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:**

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;
- 2) **descriva, previo necessario accesso all'interno, in data se possibile col custode se già nominato**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **allegghi**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici;

- 6) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 7) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica, dia la prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) **indichi** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativi violazioni della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;
- 10) **indichi** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
- 11) **acquisisca** presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
- 12) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo almeno presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 15) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal

caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

- 16) **determini** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

Beni in **Aviano (Pordenone)**  
Località/Frazione **Piancavallo**  
Piazzale Mario della Puppa

## LOTTO 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: **Negozi e Appartamento.**

Siti in **Aviano (Pordenone)** CAP: 33081 frazione: **Piancavallo, Piazzale Mario della Puppa**

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

Foglio 2, Particella 135, Subalterno 15, Zona Censuaria A, indirizzo Piazzale Mario della Puppa, piano 1, Comune di Aviano, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 33 Mq, Rendita € 818,07.

##### Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione nel classamento del 30/06/2006 n. 6800.1/2006 in atti dal 30/06/2006 (protocollo n. PN0086250) e la precedente divisione del 26/08/2005 n. 6759.1/2005 in atti dal 26/08/2005 (protocollo n. PN0101526), divisione questa da cui sono state ricavate le 2 unità immobiliari oggetto di esecuzione, quali il Subalterno n. 15 ed il Subalterno n. 16.

Dal 07/05/2003 al 26/08/2005 l'unità veniva censita con il Foglio n. 2, Particella n. 135 e Subalterno n. 10, un C/1 di Classe 7, Consistenza 38 Mq e Rendita di € 942,02, mediante la variazione toponomastica del 07/05/2003 n. 4751.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 85722).

Prima del 07/05/2003 e antecedentemente al ventennio l'unità era già censita con il Foglio n. 2, Particella n. 135 e Subalterno n. 10, ed identificata come un C/1 di Classe 7, Consistenza 38 Mq e Rendita di € 942,02.

##### Confini:

Il Mappale n. 135 ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord

con Piazzale Mario della Puppa, ad Est con il Mappale n. 136, a Sud con il Mappale n. 133 e ad Ovest con il Mappale n. 12.

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

#### **Intestazione:**

Foglio 2, Particella 135, Subalterno 16, Zona Censuaria A, indirizzo Piazzale Mario della Puppa, piano 2, Comune di Aviano, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 Vani, Rendita € 225,95.

#### **Derivante da:**

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione nel classamento del 30/06/2006 n. 6800.1/2006 in atti dal 30/06/2006 (protocollo n. PN0086250) e la precedente divisione del 26/08/2005 n. 6759.1/2005 in atti dal 26/08/2005 (protocollo n. PN0101526), divisione questa da cui sono state ricavate le 2 unità immobiliari oggetto di esecuzione, quali il Subalterno n. 15 ed il Subalterno n. 16.

Dal 07/05/2003 al 26/08/2005 l'unità veniva censita con il Foglio n. 2, Particella n. 135 e Subalterno n. 10, un C/1 di Classe 7, Consistenza 38 Mq e Rendita di € 942,02, mediante la variazione toponomastica del 07/05/2003 n. 4751.1/2003 in atti dal 07/05/2003 (protocollo n. 85722).

Prima del 07/05/2003 e antecedentemente al ventennio l'unità era già censita con il Foglio n. 2, Particella n. 135 e Subalterno n. 10, ed identificata come un C/1 di Classe 7, Consistenza 38 Mq e Rendita di € 942,02.

#### **Confini:**

Il Mappale n. 135 ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con Piazzale Mario della Puppa, ad Est con il Mappale n. 136, a Sud con il Mappale n. 133 e ad Ovest con il Mappale n. 12.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale, in quanto lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e quanto depositato al catasto:

- La posizione di partenza della scala che consente l'accesso dall'unità del Subalterno n. 15 (piano primo) all'unità del Subalterno n. 16 (piano secondo) è errata (è posizionata inversamente);
- Nel Subalterno n. 16 non è indicato il soppalco nella camera da letto, con la relativa scaletta di accesso.

Per eventualmente sanare tali difformità è necessario presentare delle pratiche catastali con le planimetrie corrette per entrambe le unità (Subalterno n. 15 e 16), al costo preventivabile in via indicativa in € 1.800,00 comprensivi di onorario di tecnico abilitato e diritti.

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

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono site in un complesso immobiliare ubicato nel centro della località turistica di Piancavallo, una località di montagna posta a circa 1.300 metri sul livello del mare, frazione del Comune di Aviano, che è sito in provincia di Pordenone.

**Caratteristiche zona:** Semicentrale normale

**Area urbanistica:** Turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Turismo invernale

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Alla data del sopralluogo, ad avviso dello scrivente l'immobile sembrerebbe non occupato. Infatti l'esecutato risulta residente a Lignano Sabbiadoro (UD) e dalle indagini effettuate dal sottoscritto non risulterebbero contratti di affitto (vedi allegate comunicazioni Agenzie Entrate sportelli di Pordenone, Udine e Latisana), nonostante in sede di sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ comunicava al sottoscritto Perito ed al Geom. Falomo Andrea (collaboratore del custode incaricato) che sugli immobili oggetto di esecuzione vi è un contratto di affitto.

Si precisa altresì che l'immobile appartiene al Sig. \_\_\_\_\_ mediante l'atto di compravendita stipulato in data 13/06/2005, Notaio Bevilacqua Guido, Rep. n. 25529/17247, con data antecedente al pignoramento (vedi allegato).

### 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:

- Pignoramento a favore di B.L.M. S.R.L. contro \_\_\_\_\_ per la quota proprietà pari ad 1/1 e complessivamente all'intero, nei beni siti in Comune di Aviano, identificati con il Foglio n. 15, Particella n. 135, Subalterni n. 15 e 16.

Pignoramento del 03/10/2014, con Repertorio n. 1827/2014, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone.

Iscritto in data 03/11/2014 ai nn. 12046/8950.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOC. COOP. PER AZIONI contro \_\_\_\_\_ per la quota proprietà pari ad 1/1 e complessivamente all'intero, nei beni siti in Comune di Aviano, identificati con il Foglio n. 15, Particella n. 135, Subalterni n. 15 e 16.

- Importo Ipoteca: € 70.000,00.

- Importo Capitale: € 46.500,00.

Rogito: Notaio Giusi Rocco in data 27/01/2011, con Repertorio n. 21039/5406.

Iscritta in data 04/02/2011 ai nn. 1791/265.

-Alla data del 01/10/2015 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli nei beni oggetto di esecuzione (vedi ispezioni ipotecarie allegate).

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.036,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolite** alla data della perizia: € 3.993,80 al 30/06/2015, così come comunicato dall'amministratore di Condominio.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore se vi sono vincoli ed oneri di natura condominiale ed a quanto ammontano i millesimi di proprietà, senza aver ricevuto risposta.

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** Unità identificata con il Subalterno n. 15 in Classe G ed unità identificata con il Subalterno n. 16 in Classe G.

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi Attestati di prestazione energetica allegati.

**Avvertenze ulteriori:**

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Gli immobili, considerati in un unico Lotto di vendita composto dal Subalterno n. 15 al piano primo e del Subalterno n. 16 al piano secondo, non sono comodamente divisibili in base alla loro natura e consistenza, in quanto il loro migliore e più conveniente utilizzo economico è rappresentato dall'attuale stato di consistenza e destinazione degli immobili stessi.

Il Sig. \_\_\_\_\_ è di stato libero ed è residente in Comune di Lignano Sabbiadoro (UD), in Via Latisana n. 78 (vedi certificato di stato libero allegato).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

- / \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2.

- \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2.

Da **ante ventennio** e fino al **13/06/2005**, in forza di atto di assegnazione antecedente al ventennio.

**Titolare/Proprietario:**

\_\_\_\_\_ per la  
quota di 1/1.

Dal **13/06/2005** ad **oggi (attuale proprietario)**, in forza di atto di compravendita, a rogito Notaio BEVILACQUA Guido in data 13/06/2005, Repertorio n. 25529/17247, trascritto a Pordenone in data 12/07/2005 ai nn. 11814/7591.

Note: Con l'atto di compravendita del 13/06/2005, i Sig.ri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ le rispettive quote di proprietà delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, pari ad 1/2 ciascuno e complessivamente all'intero, allora censite al Foglio n. 2, Particella n. 135 e Subalterno n. 10, ed in seguito oggetto di variazione catastale (vedi anche storico catastale).



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Rilascio in data 16/04/1973, Prot. n. 3503.

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1977, Prot. n. 3163.

NOTE: I dati di cui sopra sono stati comunicati dal Comune di Aviano e sono altresì indicati nell'atto di compravendita stipulato in data 13/06/2005, ma non è stato visionato il progetto, in quanto il Comune non è stato in grado di fornire la copia del progetto edilizio in oggetto (vedi comunicazione Comune di Aviano Settore Gestione del Territorio Ambiente e Commercio).

Intestazione: in qualità di amministratore "pro tempore".

Tipo pratica: Domanda di Condonio Edilizio.

Per lavori: Per la mancata realizzazione di alcune opere previste nella Licenza Edilizia del 16/04/1973, Prot. n. 3503.

Oggetto: Variante.

Presentazione in data 28/02/1995, Prot. n. 4737.

NOTE: Trattasi di una Domanda di Condonio Edilizio per opere difformi rispetto a quanto previsto alla Licenza Edilizia del 16/04/1973, consistenti nella mancata realizzazione delle scale di accesso alla zona dei garages ed i garages stessi. Per la Sanatoria in oggetto è stata pagata la relativa oblazione mediante il versamento di Lire 2.000.000 effettuato in data 31/12/1994 ed il Comune non ha emanato provvedimento di sanatoria né ha notificato provvedimento di diniego, cosa precisata anche nell'atto di compravendita del 13/06/2005. Nell'atto di compravendita si dà atto che potevano valere gli estremi del silenzio assenso di cui all'art. 35, comma 12 della Legge n. 47/1985, ove ne ricorrano i presupposti e sempre nel medesimo la parte alienante si impegna comunque al pagamento di ogni somma che venisse eventualmente richiesta dal Comune.

**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia per i seguenti motivi:

Allo stato attuale non è possibile dichiarare la conformità edilizia dei beni oggetto di pignoramento in quanto l'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano non è stato in grado di fornire la Licenza Edilizia rilasciata in data 16/04/1973, Pratica n. 32, Prot. n. 3503 per la costruzione dell'immobile, poiché attualmente tale documentazione non è negli archivi e quindi non è visionabile. Pertanto lo scrivente può indicare esclusivamente i dati della Licenza Edilizia e dell'Abitabilità relativa, dati questi forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano ed indicati anche nell'atto di compravendita stipulato in data 13/06/2005, ma lo scrivente non è in grado di stabilire la relativa conformità tra i progetti depositati e quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Vi è poi anche la Domanda di Condonio Edilizio presentata in data 28/02/1995, con Prot. n. 4737, priva di rilascio, per la quale nell'atto di compravendita del 13/06/2005 si specificava che varrebbero gli estremi del silenzio assenso di cui all'art. 35, comma 12, Legge n. 47/1985, pratica recuperata negli archivi ed allegata (vedi documenti edilizi).

Pertanto si allega comunicazione di data 24/09/2015, Prot. 20702/2015, Rep. 18752, con il quale il Responsabile del Settore Gestione del Territorio Ambiente e Commercio del Comune di Aviano, Ing. MACOR Sandro, comunica al sottoscritto

che la pratica edilizia in oggetto non risulta depositata presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata.

Si precisa anche che visto la mancanza della Licenza Edilizia con il progetto originale non è possibile effettuare delle eventuali indagini sulla suddivisione in 2 unità dei beni in oggetto.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	G.2.2.1 - Turistica di alta montagna di saturazione residenziale intensiva

Vedi estratto del P.R.G. allegato

### Descrizione: **Negozi e Appartamento**

Il giorno 27 del mese di Luglio dell'anno 2015 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, alla presenza del Geom. FALOMO Andrea, in qualità di collaboratore del custode incaricato e del Sig. quest'ultimo l'esecutato proprietario dei beni in oggetto.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio le unità, si effettuavano le varie verifiche all'interno dei beni e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Successivamente, in data 21 Settembre 2015 il sottoscritto Perito effettuava un ulteriore sopralluogo con il Geom. ARBOIT Gianluca incaricato dallo scrivente di effettuare gli attestati di prestazione energetica sulle 2 unità in oggetto, poiché diversamente da quanto comunicato dal Sig. prima del precedente sopralluogo non venivano forniti al sottoscritto Perito né le eventuali certificazioni energetiche né il nominativo del Tecnico che le avrebbe effettuate, questo probabilmente perché tali certificazioni non erano state effettuate, in quanto diversamente da quanto comunicato dall'esecutato non risultava stipulato l'eventuale contratto di affitto sui beni in oggetto.

Trattasi di 2 unità immobiliari con unico ingresso site rispettivamente al primo piano ed al secondo piano di un Condominio denominato "Centro Commerciale Terzo Lotto", realizzato in aderenza ad altri fabbricati e su 3 piani fuori terra. Il fabbricato è ubicato in Piazzale Mario della Puppa, di fronte alla rotonda d'ingresso della località turistica di Piancavallo, che è una frazione del Comune di Aviano (PN) posta a circa 1.300 metri sul livello del mare, nota per essere la principale località turistica invernale della provincia di Pordenone ed una delle più importanti del Friuli Venezia Giulia, con delle piste da sci molto frequentate nel corso della stagione invernale, mentre d'estate la località risulta abitata da un numero esiguo di persone.

Il fabbricato risulterebbe realizzato verso la metà degli anni '70, con Licenza Edilizia rilasciata in data 16/04/1973 e successiva abitabilità rilasciata in data 30/06/1977. La struttura portante principale è in cemento armato, così come sono in cemento armato le travi, i cordoli e le scale. Esternamente il fabbricato è parzialmente rivestito con listelli in legno

(facciata a Nord), il manto di copertura è con guaina, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera preverniciata e gli scarichi portano in fognatura. All'interno del Condominio vi sono sia unità commerciali che residenziali, oltre ad esservi un ufficio dei Carabinieri, ed i riscaldamento sono autonomi.

Non vi sono cancelli di accesso carraio e pedonali per l'ingresso al piazzale antistante il fabbricato in oggetto, piazzale questo in asfalto con alcune aiuole e con disponibilità moderata di parcheggi.

Non vi sono recinzioni che delimitano l'area condominiale, a Nord vi è il piazzale con parcheggi antistante Piazzale Mario della Puppa, ad Est vi è il Mappale n. 136 in cui insiste un altro fabbricato in aderenza, a sud vi è il Mappale n. 133 ove vi è vegetazione in pendenza e di difficile accesso e ad Ovest vi è il Mappale n. 12 in cui insiste un ulteriore fabbricato in aderenza.

Vi è l'accesso condominiale di fronte al piazzale con una porta-velata d'ingresso in legno e vetro.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, censite con il Foglio n. 2, Particella n. 135, Subalterni n. 15 e 16, sono rispettivamente per il Subalterno n. 15 una unità censita come negozio (C/1) posta al primo piano e per il Subalterno n. 16 una unità censita come abitazione di tipo civile (A/2), posta al secondo piano. Il Subalterno n. 16 è posto al di sopra del Subalterno n. 15 (fino alla fine del corridoio condominiale del piano primo), l'unico accesso per entrambe le unità è la porta d'ingresso del Subalterno n. 15 verso il corridoio condominiale del piano primo, infatti l'accesso al Subalterno n. 16 avviene mediante una scala interna in legno posta nel Subalterno n. 15, pertanto pur essendo le 2 unità censite con 2 Subalterni e categorie catastali (e rendite) distinte e diverse, poiché l'accesso è unico e non vi è possibilità eventuale per il Subalterno n. 16 di avere un accesso separato, la stima viene effettuata in un unico Lotto per entrambe le unità, che rappresenta anche il loro attuale migliore utilizzo.

Il Subalterno n. 15, posto al piano primo, è composto da un'unica stanza, con al suo interno la scala in legno che dà accesso al Subalterno n. 16. Trattasi di una unità commerciale attualmente inutilizzata, pavimento con piastrelle in cotto, pareti interne in graffiato, soffitto tinteggiato, battiscopa in cotto, porta d'ingresso in metallo verniciata colore grigio scuro e vetro oscurato con adiacente (verso il corridoio condominiale) serramento con vetro singolo, telaio interno in alluminio ed esterno in legno oltre alla veneziana interna. L'altezza utile interna è di 280 cm ed il locale, che è di modeste dimensioni, dovrebbe essere utilizzato come un negozio.

Il Subalterno n. 16, posto al secondo piano, è composto da una stanza principale per la zona giorno, da un bagno, da una camera da letto e da un soppalco posto al di sopra della camera e come già precisato tale unità è accessibile esclusivamente mediante la scala in legno del sottostante Subalterno n. 15. I pavimenti del vano giorno e della camera sono rivestiti in moquette, quelli del bagno sono rivestiti con piastrelle in gres ed il pavimento del soppalco è in legno. Le pareti del vano giorno sono rivestite in graffiato, quelle della camera sono tinteggiate, mentre quelle del bagno sono rivestite con piastrelle in gres ed i sanitari sono anch'essi in gres. I soffitti sono tinteggiati, i battiscopa sono in legno in tinta legno nella zona giorno, in legno in tinta rossa nella camera e nel bagno non vi sono. Le porte interne sono cieche in legno tamburato tinta marrone scuro, le finestre sono con vetro doppia camera con telaio in legno, tapparelle in legno per le finestre della camera (quella del soggiorno non ha tapparelle) e davanzali in legno. Il soppalco è interamente con struttura in legno (scala, solaio e parapetto). Le altezze utili variano da 240 cm a 310 cm (tranne il soppalco che è più basso) e anche nel Subalterno n. 16 si evidenzia che si tratti di locali di modeste dimensioni. Lo stesso dovrebbe essere utilizzato come alloggio per la sottostante attività commerciale.

Tranne la posa di una caldaia a gas metano successiva alla data di costruzione dell'immobile, della quale non si conosce l'eventuale funzionamento, gli impianti e le varie finiture delle 2 unità in oggetto risultano quelli originali, pertanto ad avviso dello scrivente

te sarebbe necessaria una completa ristrutturazione dell'immobile, con rifacimento completo degli impianti, sostituzione dei pavimenti, dei serramenti e dei sanitari dei bagni e possibilmente una miglior coibentazione delle unità che si consiglia da effettuare con ridosso di isolamento e cartongesso nelle pareti interne (oltre a serramenti con caratteristiche più isolanti di quelli attuali).

Per gli impianti non vi sono i certificati di conformità.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,10**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio al Piano Primo	sup lorda di pavimento	33,60	1,00	33,60	€ 550,00
Appartamento al Piano Secondo	sup lorda di pavimento	43,50	1,00	43,50	€ 550,00

**77,10**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione degli immobili. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione turistica delle unità, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di **€ 550,00 al metro quadrato** per la superficie commerciale delle unità immobiliari, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

### 8.2 Fonti di informazione:

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

**8.3 Valutazione corpi:****Negozio e Appartamento.**

Stima della Superficie Lorda Commerciale

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Negozio al Piano Primo	33,60	€ 550,00	€ 18.480,00
Appartamento al Piano Secondo	43,50	€ 550,00	€ 23.925,00

Valore complessivo intero **€ 42.405,00**  
 Valore complessivo diritto e quota **€ 42.405,00**

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Negozio e Appartamento	C/1 e A/2	77,10	€ 42.405,00	€ 42.405,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della  
 vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come  
 da disp. del G.E.: -

**€ 10.601,25****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 31.800,00**  
**(arrotondati)**

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito  
 all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:  
 09-10-2015 11:10:52

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Fabbro**

**Allegati:**

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Estratto del P.R.G. e normative
- 4 – Documentazione edilizia
- 5 – Attestati di prestazione energetica
- 6 – Atto di compravendita del 13/06/2005, comunicazioni Agenzie Entrate sportelli di Pordenone, Udine e Latisana
- 7 – Ispezioni ipotecarie
- 8 – Certificato Stato Civile