
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **309/2015**

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 Lotto 1**

Esperto alla stima: **Dott. Agr. Massimiliano Zannier**

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Studio in: Via San Pietro 3 - 33097 Spilimbergo (PN)

Telefono: 042741141 - 3398196143

Email: massimiliano.zannier@gmail.com

Pec: m.zannier@epap.conafpec.it

Beni in Aviano (Pordenone)
Località/Frazione
Piancavallo

Lotto: Lotto 1

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano, Loc.Piancavallo, Via Capelvenere

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 109, subalterno 17, indirizzo Via Capelvenere, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 71 mq, rendita € 619.75
Derivante da: Atto di Compravendita del 01/04/1997 repertorio n.29436, fascicolo n.1746, notaio dott. Giorgio Pertegato

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Non vi sono pareti divisorie all'interno del soggiorno (conforme a progetto iniziale)
- L'angolo cucina, non indicato nella planimetria catastale, è posto al lato est dell'appartamento e comunicante con il soggiorno.
- L'accesso alla camera matrimoniale posta al lato est, avviene direttamente dal soggiorno e non dal disimpegno come indicato nella planimetria catastale. L'accesso alla camera riportato nella planimetria è stato chiuso e nello spazio risultante, tramite la modifica della parete del bagno e la costruzione di un ulteriore parete, è stato aumentato il volume del bagno, ricavandone uno spazio doccia (conforme a progetto iniziale).
- Porzione della terrazza è stata chiusa così da formare un piccolo vano da utilizzarsi come ripostiglio, non indicato sulla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna - DOCFA

Modifica planimetria interna - DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade in zona montana, posta nel complesso turistico denominato Piancavallo. Facilmente raggiungibile tramite strade asfaltate, risulta in vicinanza di negozi e servizi ristorativi. Considerando l'altitudine del luogo, si deve tener conto delle particolari condizioni climatiche durante l'anno.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: turistica a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: polo turistico invernale ed estivo.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: L'esecutato [REDACTED] risulta ufficialmente residente nel Comune di Brugnera. L'esecutato mi ha riferito di risiedere talvolta nell'appartamento oggetto della presente relazione in quanto l'abitazione di Brugnera risulta oggetto di altra procedura esecutiva. In risposta alla richiesta fatta dal sottoscritto, in data 15/07/2016 l'Agenzia delle Entrate di Pordenone mi comunicava che non risultano registrati contratti di comodato o locazione dal sig. [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: Appartamento

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Pordenone in data 23/01/2007 ai nn. 1396/314; Importo ipoteca: € 148.750,00; Importo capitale: € 85.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nomos S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Pordenone in data 10/04/2008 ai nn. 5901/1070; Importo ipoteca: € 35.025,80; Importo capitale: € 17.512,90.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Pordenone in data 20/05/2009 ai nn. 6943/1288.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Pordenone in data 17/11/2015 ai nn. 14409/10113.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Come riportato nel piano di riparto bilancio preventivo ordinario gestione 01/08/2015 - 31/07/2016, le spese condominiali relative all'appartamento pignorato ammontano a 1490,88 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Secondo quanto indicato dall'amministratrice condominiale (vedi allegato n.16), alla data del 13/07/2016 risultavano non ancora saldate dall'esecutato rate condominiali per un importo complessivo pari a € 1.659,00

Millesimi di proprietà: 91,38

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso all'abitazione pignorata avviene tramite la percorrenza di una scala. Non vi è la presenza di ascensori o altri impianti tecnologici che possano permettere l'accesso autonomo a soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 369,57 Kwh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Copia dell' eventuale ACE/APE, seppur richiesto dal sottoscritto, non è stato fornito dall'esecutato. Non risultando depositato un certificato APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione presso il Catasto Energetico on-line degli edifici del Friuli Venezia Giulia si è quindi provveduto a redarre l'APE conformemente a quanto richiesto dall'incarico.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio fino al 12/07/1989.

Titolare/Proprietario: Maffei Gianni dal 12/07/1989 al 01/04/1997. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Gargano di Trieste in data 12/07/1989 ai nn. 86658.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/04/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Giorgio Pertegato in data 01/04/1997 ai nn. 29436/1746.

Note: Nell' atto di compravendita dell'immobile, viene indicato che la parte venditrice dichiara: "la costruzione di cui fa parte la predetta unità immobiliare è avvenuta in base al nulla osta rilasciato dal Comune di Aviano in data 21 aprile 1970 n.36554 e n.40 di pratica...". Nella realtà il numero di nulla osta risulta essere il 3654 e non il 36554 come erroneamente indicato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili prat.n.40

Intestazione: I.C.E. di [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruire un condominio uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/04/1970 al n. di prot. 3654

Numero pratica: Autorizzazione di abitabilità n.12496
Intestazione: Fresco geom. Igino quale amministratore del Condominio Cà dei Larici
Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità
Per lavori: costruzione di un condominio uso abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 08/01/1971 al n. di prot. 12496

Numero pratica: Concessione ad eseguire attività edilizia n.119 prot. 16512/88
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Ampliamento soggiorno in località Piancavallo secondo il progetto redatto dal geom. Alessandro Fabretti
Rilascio in data 10/08/1989 al n. di prot. 16512/88

Intestazione: ██████████ in qualità di amministratore pro tempore del Condominio denominato "Cà dei Larici"
Tipo pratica: Autorizzazione ad eseguire attività edilizia
Per lavori: lavori di smantellamento caldaia centralizzata esistente, costruzione linee alimentazione gas primarie e secondarie, modifica impianti interni con nuove caldaie
Rilascio in data 25/11/1993 al n. di prot. 18449

Numero pratica: Autorizzazione edilizia n.3 prot. 19006/93
Intestazione: ██████████ in qualità di amministratore pro tempore del Condominio denominato "Ca dei Larici"
Tipo pratica: Autorizzazione ad eseguire attività edilizia
Per lavori: lavori di costruzione di deposito gas GPL del tipo esterno
Rilascio in data 24/01/1994 al n. di prot. 19006/93

Numero pratica: Domanda per ottenere la licenza ad eseguire opere edili
Intestazione: I.C.E. di ██████████
Tipo pratica: Domanda per ottenere la licenza ad eseguire opere edili
Per lavori: costruzione di un condominio uso abitazione civile denominato "Cà del Larici"
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/03/1970 al n. di prot. 3654

Numero pratica: Richiesta condono edilizio n 1043
Intestazione: ██████████ amministratrice del condominio Cà dei Larici
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Modifica dei prospetti dovuta a variante di fori (apertura e chiusura di porte e finestre), di poggiali e di tetto.
Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 1043

NOTE: In seguito alla richiesta di cui sopra, risultano depositata una nota prot. 9898 del 29/04/2010 con la quale si comunica che non è possibile produrre documentazione catastale relativa alle parti comuni del condominio, come richiesto dal Comune con nota del 11/08/2000. Successivamente, in data 18/02/2013 il Comune inviava all'amministratrice condominiale ██████████ una raccomandata a.r. prot.3934 con la quale si comunicava che al fine di completare l'istruttoria ed eventuale rilascio della concessione in sanatoria si doveva integrare la documentazione grafica (vedi all.13). Dalla visione delle pratiche presso gli uffici comunali, non risultano depositate da parte del condominio Ca' dei Larici ulteriori integrazioni grafiche, come richiesto. Alla data dell'accesso agli atti presso gli uffici comunali del sottoscritto perito, non risultava pertanto rilasciata la concessione edilizia in sanatoria per quanto richiesto.

Numero pratica: Richiesta concessione edilizia 16512
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Ampliamento del soggiorno per una lunghezza di m.1,10 ed una larghezza di m.2,55 per un totale di mq 2,80 h. m. 3,45
Presentazione in data 21/11/1988 al n. di prot. 16512

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-La finestra dell'angolo cucina, non presente nel progetto iniziale è poi stata oggetto di richiesta di condono edilizio che attualmente non risulta ancora rilasciato dagli uffici Comunali.

- In difformità rispetto al progetto iniziale, la parete divisoria delle due camere poste nella zona ovest risulta leggermente spostata, creando una superficie pressoché identica per ciascuna camera

Regolarizzabili mediante: Richiesta in Comune di sanatoria in base all'epoca di realizzazione delle opere

Richiesta in Comune di sanatoria in base all'epoca di realizzazione delle opere: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: Come riportato nei documenti edilizi, in data 29/09/1986 n prot.1043 è stata depositata la richiesta di condono edilizio a norma della legge n.47 del 28/02/85 art.47 per la modifica dei prospetti dovuta a variante di fori (apertura e chiusura di porte e finestre), di poggioni e di tetto. Da quanto visibile nei documenti depositati agli atti presso gli uffici tecnici comunali, la concessione in sanatoria non è ancora stata rilasciata dal Comune di Aviano.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGC aggiornato alla variante 77 adottata con delibera del Consiglio Comunale n.25 del 04.05.2015
Zona omogenea:	G.2.2.1. - Turistica di alta montagna di saturazione residenziale intensiva
Norme tecniche di attuazione:	Vedi art. 65 e 66 ter del PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

In data 19/08/2016 il comune di Aviano mi rilasciava copia conforme all'originale della mia richiesta del Certificato di Inesistenza di Provvedimenti Sanzionatori, stante ad indicare che dalla documentazione di archivio non risulta quanto richiesto.

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

L'abitazione (categoria catastale A/2- classe 3) di cui al subalterno 17 è un appartamento facente parte del condominio denominato "CA' DEI LARICI" situato nel territorio del Comune di Aviano in Via Capelvenere.

Il condominio è costituito complessivamente da 11 appartamenti oltre a relativi spazi comuni e pertinenze esclusive.

L'appartamento pignorato (sub. 17) è posto al terzo piano dell'edificio; l'accesso è reso possibile tramite la percorrenza di una scala condominiale interna all'edificio, di larghezza pari a circa 95 cm, che collega i vari piani del condominio e si immette sul marciapiede esterno ad uso condominiale. Dirimpetto al condominio vi è un piccolo piazzale utilizzato come parcheggio ad uso condominiale. I posti auto non sono delimitati da strisce e sono liberi, non risultando specificatamente assegnati alle singole unità abitative.

Esternamente l'intero complesso immobiliare appare in uno stato di manutenzione sufficiente. Nel complesso l'ingresso all'appartamento risulta agevole.

L'abitazione, non del tutto conforme a quanto indicato nelle planimetrie catastali, risulta composta da un breve corridoio di entrata, soggiorno con angolo cucina, 3 camere, 1 bagno, un terrazzo con un ripostiglio esterno. Vi è anche la presenza di un soppalco nell'area soggiorno, accessibile tramite una scala a vista in legno posizionata nel corridoio di entrata. La porta di ingresso è blindata e si affaccia sul pianerottolo del vano scale condominiale.

Dopo aver varcato la porta di accesso principale ci si immette su un breve corridoio che si collega con il soggiorno. Il soggiorno, di forma irregolare è dotato di caminetto. Conformemente a quanto indicato nelle planimetrie catastali, dal soggiorno si può agevolmente accedere alla terrazza esterna. Non vi sono pareti divisorie tra il soggiorno e l'angolo cucina che, non indicato nella planimetria catastale, è posto al lato est dell'appartamento e si affaccia su via capelvenere tramite una finestra. Tale finestra, non presente nel progetto iniziale è poi stata oggetto di richiesta di condono edilizio che attualmente non risulta ancora rilasciato dagli uffici Comunali. Le pareti dell'angolo cucina sono piastrellate.

Difformemente da quanto riportato nella planimetria catastale ma conformemente a quanto presente nel progetto iniziale, nel soggiorno non vi è la presenza di due pareti divisorie interne. Inoltre l'accesso alla camera matrimoniale posta al lato est, avviene direttamente dal soggiorno e non dal disimpegno come indicato nella planimetria catastale. L'accesso alla camera riportato nella planimetria è stato chiuso e nello spazio risultante, tramite la modifica della parete del bagno e la costruzione di un'ulteriore parete, è stato aumentato il volume del bagno, ricavandone uno spazio doccia: tale disposizione risulta conforme a quanto disegnato nel progetto iniziale. La stanza da bagno, dotata di doccia, wc e lavandino, risulta difforme da quanto riportato nella planimetria catastale per le modifiche sopra esposte. Il pavimento del bagno risulta piastrellato e anche le pareti sono coperte da piastrelle in ceramica per circa $\frac{3}{4}$ dell'altezza. L'accesso al bagno risulta conforme a quanto indicato nel progetto iniziale.

Corrispondenti alla planimetria catastale come posizione e accesso, risultano essere le ulteriori due stanze dell'appartamento. In modifica rispetto al progetto iniziale, la parete divisoria delle due camere risulta leggermente spostata, creando una superficie pressoché identica per ciascuna delle due camere. La stanza accanto al bagno risulta attualmente non ammobiliata e utilizzata come ripostiglio. L'altra stanza viene utilizzata come camera da letto ad uso singolo; sulla parete in fondo alla stanza, al lato opposto della porta di entrata, vi è la presenza di un armadio a muro profondo circa 60 cm.

I pavimenti dell'intero appartamento, escluso il bagno prima descritto, sono rivestiti in legno. Anche le pareti dell'appartamento, ad esclusione di porzione di quelle del bagno e della cucina, sono rivestite in legno, con perlinato che copre l'intera altezza. Il soffitto, di diverse altezze nelle varie stanze, è interamente rivestito in legno con travi a vista. In diversi punti dell'appartamento sono presenti delle luci incassate nel soffitto.

Nel corridoio di entrata, sulla sinistra, vi è la presenza di una breve scala in legno a vista che conduce al soppalco di superficie pari a circa 10 mq (copre porzione del soggiorno e l'intero corridoio di entrata). Il soppalco, completamente in legno, ha un'altezza variabile tra i 0,76 m e i 1,40 m, e non permette la posizione eretta. Tale superficie al momento del sopralluogo era inutilizzata.

Come prima accennato, dal soggiorno si può accedere alla terrazza esterna tramite una porta-finestra. La terrazza ha il pavimento coperto da piastrelle ed è dotata di parapetto con listelli di legno. Di larghezza pari a 1,50 m è completamente coperta dal tetto, con un'altezza variabile a seconda della pendenza della falda. Porzione della terrazza è stata chiusa così da formare un piccolo vano da utilizzarsi come ripostiglio. Tale ripostiglio non è indicato né sulla planimetria catastale né sul progetto iniziale.

Da quanto riferitomi dall'esecutore, durante i lavori di rivestimento con legno del lato interno delle pareti perimetrali esterne, sono stati posizionati dei pannelli di materiale isolante nell'intercapedine tra la muratura ed il rivestimento, al fine di migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio. Tali

coibentazioni risulterebbero attualmente completamente nascoste.

In tutte le stanze sono presenti radiatori a parete. Le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono in legno. Tutte le finestre sono dotate di scuretti in legno. Il portoncino di accesso principale all'abitazione è blindato. Le finestre, a volte non perfettamente disegnate in scala, sono posizionate secondo quanto indicato nelle planimetrie catastali.

Tutte le stanze risultano arredate e abitualmente utilizzate. Nel complesso l'immobile risulta mediamente rifinito ed accogliente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] ena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,54**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1971

ha un'altezza interna di circa: variabile nelle varie stanze, da 2,4 m a 2,9 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni esterne ed accogliente all'interno. Nel complesso le condizioni sono sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. - Note: Le caratteristiche strutturali riportate sono state desunte dalla relazione di progetto iniziale depositata presso il Comune di Aviano.
Solai	tipologia: solai a struttura mista di laterizio e calcestruzzo armato di tipo semplice - Note: Le caratteristiche strutturali riportate sono state desunte dalla relazione di progetto iniziale depositata presso il Comune di Aviano.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti - Note: Le caratteristiche strutturali riportate sono state desunte dalla relazione di progetto iniziale depositata presso il Comune di Aviano.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti - Note: Le caratteristiche strutturali riportate sono state desunte dalla relazione di progetto iniziale depositata presso il Comune di Aviano.

- Pavim. Interna** materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**
- Note: Vi è la presenza di parquet in listelli di legno in tutte le stanze, ad esclusione del bagno che risulta piastrellato.
- Portone di ingresso** tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato**
accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
- Note: Da quanto visibile e riferitomi dall'esecutato, il portoncino d'ingresso all'appartamento è blindato.
- Scale** posizione: **interna** condizioni: **sufficienti**
- Note: Nel corridoio di entrata, sulla sinistra, vi è la presenza di una breve scala in legno a vista che conduce al soppalco. La scala ad uso comune che conduce all'appartamento pignorato è interna all'edificio condominiale; struttura in cemento completamente rivestita in moquette e dotata di parapetto in legno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario
Abitazione	sup reale lorda	64,25	1,00	64,25	€ 1.378,00
Terrazza, soppalco	sup reale lorda	21,3	0,30	6,39	€ 1.378,00

70,64

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Aviano – Località turistica Piancavallo

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1.750,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 20 % in considerazione delle specifiche condizioni di vetustà e manutenzione dell'immobile.

I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni economiche in condizioni di normalità si attesta mediamente sui 1722,50 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 1378,00 €/ m² (1722,50 €/ m² x 80 %). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

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: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	64,25	€ 1.378,00	€ 88.536,50
Terrazza,soppalco	6,39	€ 1.378,00	€ 8.805,42

Valore Corpo € 97.341,92

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 0,00

Valore complessivo diritto e quota € 97.341,92

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	70,64	€ 97.341,92	€ 97.341,92

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, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 24.335,48
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.659,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.347,44
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":	€ 67.350,00

Allegati:

- E.I.309.15_Allegato 1 - Visura storica fabbricato_fg.2 p.109_sub.17
- E.I.309.15_Allegato 2 - Visura storica terreni_fg.2 p.109
- E.I.309.15_Allegato 3 - Mappa Aviano_fg.2 p.109
- E.I.309.15_Allegato 4 - Planimetria interna
- E.I.309.15_Allegato 5 - Domanda per ottenere licenza edilizia n.40
- E.I.309.15_Allegato 6 - Nulla osta per esecuzione lavori edili n.40 prot.3654
- E.I.309.15_Allegato 7 - Richiesta permesso di abitabilità
- E.I.309.15_Allegato 8 - Autorizzazione abitabilità prot. 12496
- E.I.309.15_Allegato 9 - Richiesta concessione edilizia in sanatoria prot.16512
- E.I.309.15_Allegato 10 - Concessione edilizia in sanatoria n.119
- E.I.309.15_Allegato 11 - Autorizzazione edilizia n.203
- E.I.309.15_Allegato 12 - Autorizzazione edilizia n.3
- E.I.309.15_Allegato 13 - Pratica condono edilizio n.1043
- E.I.309.15_Allegato 14 - Atto compravendita rep. n.29436 fasc.n.1746
- E.I.309.15_Allegato 15 - Verbale assemblea condominiale Cà dei Larici
- E.I.309.15_Allegato 16 - Buriola situazione scaduto
- E.I.309.15_Allegato 17 - Certificato Stato Libero
- E.I.309.15_Allegato 18 - Inesistenza affitti
- E.I.309.15_Allegato 19 - APE Aviano, fg.2, p.109, sub.17
- E.I.309.15_Allegato 20 - Verbale di sopralluogo
- E.I.309.15_Allegato 21 - Fotografie immobile

Data generazione:
06-09-2016

L'Esperto alla stima
Dott.agronomo Massimiliano Zannier

MODULARIO
F. - Cat. 3. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
15

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1970, N. 642)

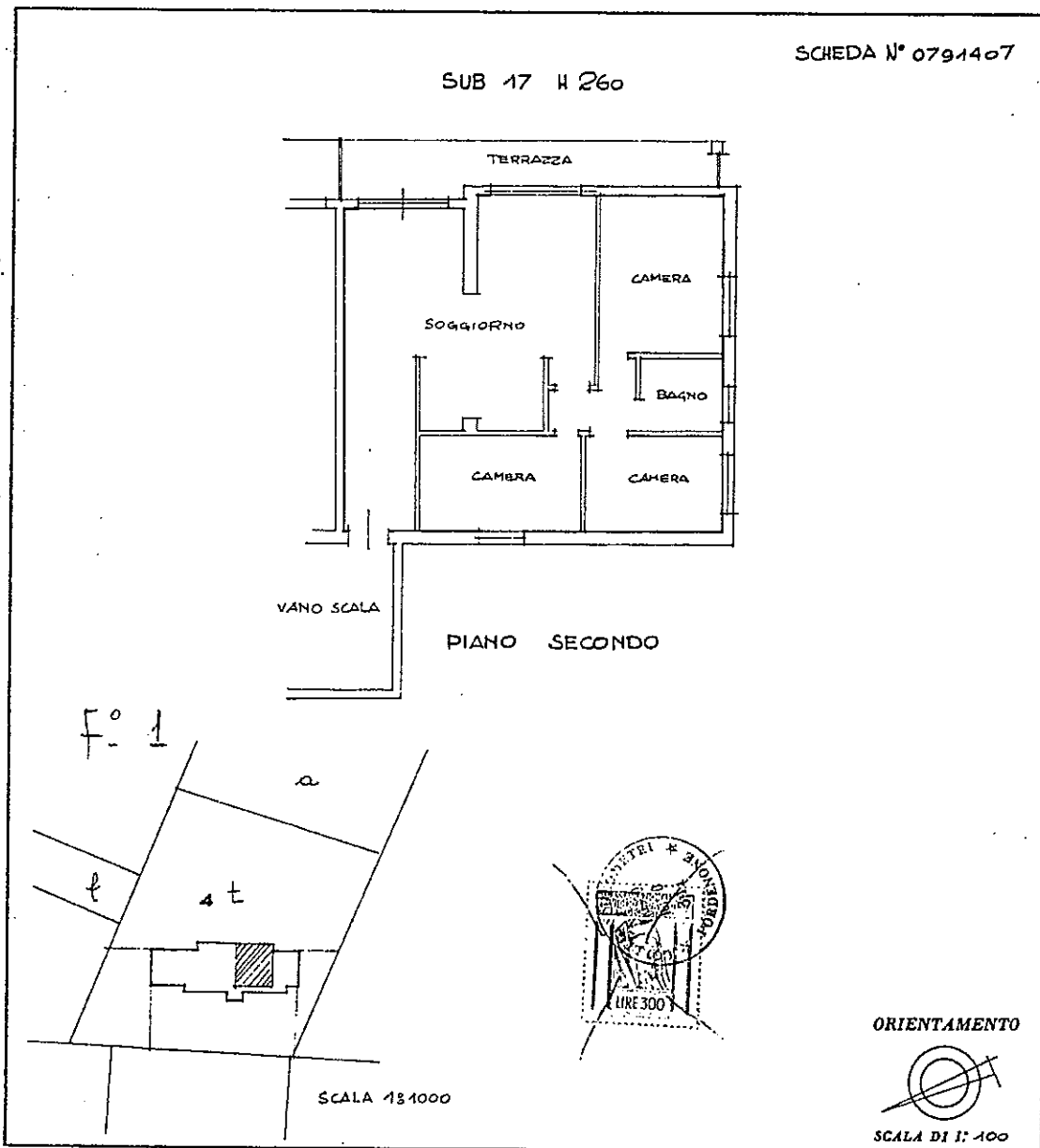
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO Via PIAN CAVALLO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BORDENONE

SCHEDA N° 0791407

SUB 17 H 260



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 23 OTT. 1971
PROT. N° 2056

Compilata dal GEOM. [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di BORDENONE

DATA 23-10-1971

Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/07/2016 - Comune di AVIANO (A516) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 109 - Subalterno: 17 >
VIA CAPELVENERE piano: 3;

Ultima planimetria in atti