

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

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

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

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE PERITALE**  
**FORMATO TELEMATICO**

---

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

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

contro:

N° Gen. Rep. **87/2015**

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

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - unico**

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

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

**Lotto:** 001 – unico

**Corpo:** A - appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

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

### 2. Possesso

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

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A - appartamento

**Possesso:** Libero

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

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

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A - appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

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

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A - appartamento

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

### 5. Comproprietari

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

**Lotti:** 001 - unico

**Corpo:** A - appartamento

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

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

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A - appartamento

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

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

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A - appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

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

**Lotto:** 001 - unico

**Prezzo da libero:** € 63.250,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

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

**Lotto: 001 - unico**

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

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

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

**Identificativo corpo: A - appartamento.**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

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

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

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

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Vedi All.ti 1 e 2*

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

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

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

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

**Attrazioni storiche:** Nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

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

##### 4.2.2 Pignoramenti:

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

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** 31,5/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Redatta contestualmente perché non presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

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

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

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

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

Regolarizzabili mediante: **DEMOLIZIONE**

Descrizione delle opere da sanare: **DEMOLIZIONE**

DEMOLIZIONE TETTOIA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

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

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

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

|   |  |
|---|--|
| Estremi delle convenzioni:                                      | Atto Unilaterale d'obbligo 09.03.1993 repertorio n° 25295 - Notaio Jus - Trascrizione del 08.04.1993 ai numeri 4063/3193 |
| Obblighi derivanti:   | Vedi Atto citato da Notaio Jus.  |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 5000 mc/ha   |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO   |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI   |
| Note:   | Vedi All.ti 2 e 6  |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note sulla conformità:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di · Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1997

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

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

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

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

**62,50**

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I° semestre 2015

Zona: AVIANO

Tipologia: Abitazioni Civili

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di PORDENONE; Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE; Ufficio tecnico di AVIANO;

OMI = Osservatorio Mercato Immobiliare;

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

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

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

**Riepilogo:**

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

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) | € 11.250,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:    | € 0,00      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 500,00    |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00      |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

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

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

X MOD. BA/CEI  
LIRE 700

MODULARIO  
F. rig. rend. 400

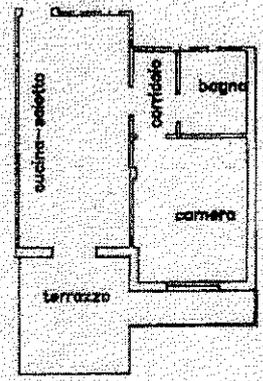


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

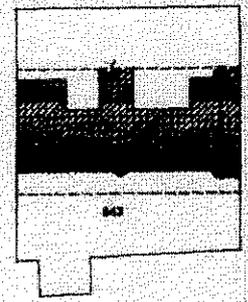
Planimetria di u.i.u. in Comune di AVIANO ..... via MARINELLI ..... civ. 14

DITTA :

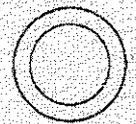
PIANO TERRA H.2.40



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



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

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

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

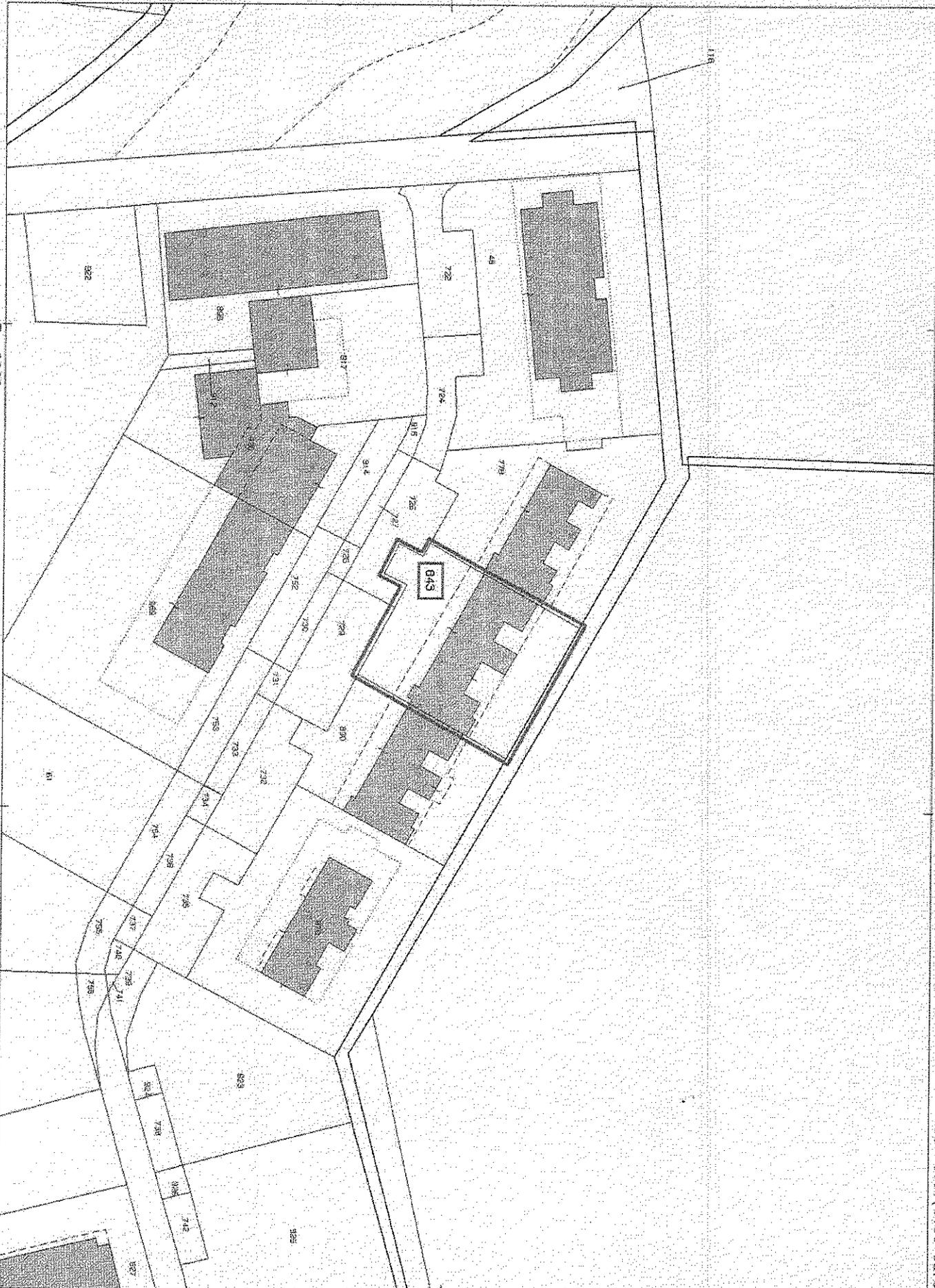
N=200

116

E=6900

1 Particella: 848

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



Comune: AVIANO/A  
Foglio: 2 All: A

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

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