

---

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

promossa da:  
**Banca di Credito Cooperativo Pordenonese**

contro:



N° Gen. Rep. **235/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2017 ore 09:00  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 – unico**  
Immobile in Comune di Aviano (PN)  
Frazione Costa  
Via Raffaele Zovenzoni n. 26  
Condominio Residence Pedemontana

**Esperto alla stima:** Arch. **Francesca Aiello**  
**Codice fiscale:** LLAFNC62L60F839P  
**Partita IVA:** 07970711219  
**Studio in:** Via Grado n. 6 - 33170 Pordenone (PN)  
**Telefono:** 349-1483584  
0434-080019  
**Fax:** 0434-365778  
**Email:** francescaaiello.arch@libero.it  
**Pec:** arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:**

Via Raffaele Zovenzoni n. 26 - condominio Residence Pedemontana - int. 4 – frazione Costa Aviano (Pordenone) - 33081

**Descrizione zona:**

L'immobile pignorato (abitazione+cantina) afferente al lotto 001) unico è sito nel centro storico di Costa, frazione sita a nord del centro abitato di Aviano capoluogo, in area pedemontana panoramica alle pendici del Monte Cavallo (v. ALL. 2.1; ALL. 6.1);

la zona è collegata con il centro di Aviano attraverso la strada urbana Viale per Costa, ed è servita altresì dall'asse viario di collegamento interregionale, SP 29 Pedemontana occidentale (tratto Marsure di Aviano - Costa di Aviano – Aviano - bivio via Monte Cavallo - Ospedale CRO Centro di Riferimento Oncologico - Budoia - Polcenigo), che si svolge immediatamente a sud dell'abitato di Costa (v. ALL. 2.1).

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** unico (abitazione+cantina)

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

dal 23.05.2005 (v. ALL. 2.8):

proprietà per 1/2;

proprietà per 1/2;

foglio 26, particella 500, subalterno 11, indirizzo via Raffaele Zovenzoni n. 26, interno n. 4, piano S1 (cantina) - T (abitazione), Comune Aviano (PN) - sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 62,00 mq; superficie escluse aree scoperte 62,00 mq, rendita € 271,14;

**2. Possesso****Bene:**

Via Raffaele Zovenzoni n. 26 - condominio Residence Pedemontana - int. 4 – frazione Costa Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** unico (abitazione+cantina)

**Possesso:**

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:**

Via Raffaele Zovenzoni n. 26 - condominio Residence Pedemontana - int. 4 – frazione Costa Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** unico (abitazione+cantina)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:**

Via Raffaele Zovenzoni n. 26 - condominio Residence Pedemontana - int. 4 – frazione Costa Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** unico (abitazione+cantina)

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

**5. Comproprietari**

**Bene:**

Via Raffaele Zovenzoni n. 26 - condominio Residence Pedemontana - int. 4 – frazione Costa Aviano (Pordenone) – 33081

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** unico (abitazione+cantina)

**Regime Patrimoniale:** separazione

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:**

Via Raffaele Zovenzoni n. 26 - condominio Residence Pedemontana - int. 4 – frazione Costa Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** unico (abitazione+cantina)

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:**

Via Raffaele Zovenzoni n. 26 - condominio Residence Pedemontana - int. 4 – frazione Costa Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** unico (abitazione+cantina)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:**

Via Raffaele Zovenzoni n. 26 - condominio Residence Pedemontana - int. 4 – frazione Costa Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - unico

**Prezzo a base d'asta del lotto:** € 48.835,78=

**SOMMARIO:**

	pag.
LOTTO: 001 – unico: .....	5
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita .....	5
2) Descrizione generale (quartiere e zona) .....	8
3) Stato di possesso: .....	9
4) Vincoli ed oneri giuridici: .....	9
5) Altre informazioni per l'acquirente: .....	10
6) Attuali e precedenti proprietari: .....	11
Attuali proprietari .....	11
Precedente proprietario (ante ventennio) .....	12
7) Pratiche edilizie: .....	13
7.1) Conformità edilizia .....	16
7.2) Conformità urbanistica .....	17
Descrizione: Corpo unico: abitazione + cantina .....	18
Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	21
Accessori .....	22
8) Valutazione complessiva del lotto: .....	22
8.1) Criteri e fonti .....	22
8.2) Valutazione corpo: .....	24
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima .....	25
8.4) Prezzo a base d'asta del lotto .....	25
ELENCO ALLEGATI .....	26

**Beni in Aviano (Pordenone)**  
**Località/Frazione Costa**  
**Via Raffaele Zovenzoni n. 26 - condominio Residence Pedemontana - int. 4**

**Lotto: 001 - unico**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro**

**La parte creditrice procedente ha prodotto la seguente documentazione:**

- certificazione notarile redatta dal Notaio Alberto Rinci di Udine in data 29.10.2016 (v. ALL. 10.1);
- nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 07.07.2016 (v. ALL. 10.3).

**La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:**

- acquisizione di documenti catastali aggiornati a febbraio 2017: estratto di mappa (v. ALL. 2.3); elaborato planimetrico (v. ALL. 2.5); elenco degli immobili immobili compresi nel fabbricato, con relativi subalterni (v. ALL. 2.6); visura catastale storica dell'immobile pignorato (v. ALL. 2.8); visura catastale storica dell'area di base e pertinenza del fabbricato (v. ALL. 2.9); planimetria catastale dell'immobile pignorato (v. ALL. 2.10);
- acquisizione di ispezione ipotecaria aggiornata al 06.04.2017, relativa all'immobile pignorato (v. ALL. 3.2.1);
- acquisizione di ispezioni ipotecarie aggiornate al 08.04.2017, relative a ciascuno dei soggetti debitori eseguiti (v. ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.3);

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

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

**Identificativo corpo: unico (abitazione+cantina):**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviano (PN), frazione Costa,  
Via Raffaele Zovenzoni n. 26 - condominio Residence Pedemontana - int. 4:**

Il corpo unico è costituito da un appartamento ad uso di abitazione, sito al piano terra del fabbricato "B - casetta isolata" del condominio Residence Pedemontana, e da una cantina pertinenziale sita al piano interrato del frontistante fabbricato principale "A - fronte strada" del medesimo condominio (v. ALL. 2.7; ALL. 6.3). L'immobile pignorato fa parte di un complesso immobiliare costituito da unità residenziali della medesima tipologia (v. ALL. 2.6), dotati di spazi esterni comuni (corte pavimentata e parzialmente sistemata a verde; posti auto scoperti).

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Ulteriori informazioni sul debitore:**

[REDACTED]

33081 A

coniu

dall'estratto per riassunto dell'att [REDACTED] ALL. 3.5);

recapito telefonico dichi [REDACTED]

indirizzo e-mail dichiarato: er [REDACTED] ALL. 1.6);

**Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscal [REDACTED]

**Ulteriori informazioni sul debitore:**

precedentemente residente ad Aviano (PN) (v. ALL. 3.4);

coniugata [REDACTED] a

dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (v. ALL. 3.5);

recapito telefonico dichiarato [REDACTED] 1.6);

indirizzo e-mail dichiarato [REDACTED] ALL. 1.6);

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

[REDACTED] 2.8);

foglio 26, particella 500, subalterno 11, indirizzo via Raffaele Zovenzoni n. 26, interno n. 4, piano S1 (cantina) - T (abitazione), Comune Aviano (PN) - sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 62,00 mq; totale escluse aree scoperte 62,00 mq, rendita € 271,14;

**Derivante da:**

Istrumento (atto pubblico) del 23.05.2005, repertorio n. 6817, rogante: [REDACTED] no, registrazione: sede, compravendita (n. 5736.1/2005), nota presentata con modello unico in atti dal 30.05.2005 (v. ALL. 2.8);

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

Si desumono da documentazione fornita dall'amministrazione del condominio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata (v. ALL. 4.1, ALL. 4.2):

Immobile in condominio Residence Pedemontana, via R. Zovenzoni n. 26;

abitazione ubicata al piano terra del fabbricato denominato "B - casetta isolata";

cantina pertinenziale ubicata al piano interrato del fabbricato denominato "A";

totale millesimi di proprietà = 100/1000 così distinti:

millesimi di proprietà abitazione = 95/1000;

millesimi di proprietà cantina = 5/1000;

millesimi scale cantina = 183/1000;

**Confini:**

Confini individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.5, ALL. 2.7);

planimetria catastale (v. ALL. 2.10);

visure catastali di unità immobiliari confinanti (v. ALL. 2.11);

elenco degli immobili compresi nella particella (v. ALL. 2.6);

planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL. 6.3);

**CONFINI ABITAZIONE AL PIANO TERRA:**

NORD, OVEST = particella 655: unità immobiliare abitativa di proprietà aliena, intestazione catastale: [REDACTED] ALL. 2.11.1);

EST = particella 657: unità immobiliare abitativa [REDACTED] estazione catastale:

[REDACTED] ALL. 2.11.2);

SUD = corte comune del fabbricato di cui fa parte, catastalmente identificata come bene comune non censibile;

CONFINI CANTINA AL PIANO INTERRATO:

NORD = cantina afferente ad unità immobiliare abitativa di proprietà aliena, in catasto; particella 500, subalterno 10, intestazione catastale: [REDACTED] (v. ALL. 2.11.4);  
EST, SUD = muri perimetrali del fabbricato "A", adiacenti alla corte comune;  
OVEST = corridoio comune alle cantine del piano interrato; cantina afferente ad unità immobiliare abitativa di proprietà aliena, in catasto; particella 500, subalterno 8, intestazione catastale [REDACTED] (v. ALL. 2.11.3);

Area di base e pertinenza del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata:

Identificata in Catasto Terreni: (v. ALL. 2.9)

Comune Aviano (PN) - foglio 26 - p.lla 500 - ente urbano - superficie are 13, centiare 10; area di enti urbani e promiscui dal 28.09.1998: tipo mappale del 28.09.1998 in atti dal 29.09.1998 (n. 3846.1/1998), ampliamento;  
area di enti urbani e promiscui dal 29.11.1991: tipo mappale del 29.11.1991 in atti dal 26.09.1995 (n. 5444.1/1991);

Intestazione:

dall'impianto meccanografico del 18.12.1984;  
ai seguenti soggetti, ciascuno per la proprietà di 1/8 fino al 29.11.1991 [REDACTED]

[REDACTED]  
i dati dettagliati dei soggetti si desumono dalla visura catastale in ALL. 2.9;

Confini:

individuati con il supporto di estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4):

NORD = p.lle 468, 655;  
NORD-EST, EST = p.lle 657, 395,489;  
SUD, SUD-OVEST = p.lle 382, 381, 468, 364;  
OVEST, NORD-OVEST = p.lle 363, 468;

Note:

su porzione della p.lla 500, e precisamente sulla striscia posta all'estremità sud a confine con le p.lle 489, 382, 381, 368, 364, insiste un tratto della strada via Raffaele Zovenzoni; la circostanza si evince dal raffronto fra la mappa catastale e l'immagine satellitare dell'area (v. ALL. 2.2);

Informazioni in merito alla conformità catastale:

ABITAZIONE E CANTINA:

L'assetto riscontrato alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5) nei locali dell'abitazione nonché nella cantina pertinenziale, è risultato sostanzialmente corrispondente a quello rappresentato nelle planimetrie catastali (v. ALL. 2.10), come si desume dal raffronto di queste ultime con le planimetrie di rilievo diretto dello stato dei luoghi (v. ALL. 6.3).

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

L'assetto riscontrato alla data dell'accesso nell'area di base e pertinenza del fabbricato non risulta conforme a quello rappresentato negli atti catastali, e precisamente nell'estratto di mappa (v. ALL. 2.4) e nell'elaborato planimetrico (v. ALL. 2.7);  
l'area di base del fabbricato, corrispondente alla particella 500 (v. ALL. 2.9) rappresentata negli atti catastali su citati, in realtà risulta impegnata da un tratto di strada pubblica via Raffaele Zovenzoni, dalla quale si accede al condominio attraverso il civico n. 26;  
dal raffronto tra la mappa catastale in ALL. 2.4 e l'elaborazione riportata in ALL. 6.3 pag. 1, si evince che il tratto della via Zovenzoni antistante il varco di ingresso al complesso condominiale, delimitato da muro di recinzione della corte comune (linea punteggiata di colore blu nel grafico in ALL. 6.3 pag. 1), insiste catastalmente sull'area di base e pertinenza del fabbricato, ancora intestata ai primitivi proprietari (v. ALL. 2.9) dai quali era stata trasferita alla Immobiliare

Si fa presente che alla difformità catastale sopra evidenziata non corrisponde una difformità edilizia, in quanto la realizzazione del muro di recinzione tra via Zovenzoni e la corte comune condominiale è stata autorizzata con DIA n. 9/1998 (v. ALL. 5.10) presentata dalla società Immobiliare [redacted] di proprietà di proprietaria dell'intera p.lla 500 dal 1995, in virtù del titolo in ALL. 3.6.

In conclusione, si segnala che su parte della particella 500 esterna al muro di recinzione sopra menzionato, insiste di fatto un tratto stradale della via Zovenzoni soggetto a pubblico transito carrabile e pedonale, come da grafici di progetto della pratica edilizia in ALL. 5.10.

Con riferimento a tale situazione di fatto, in esito alle indagini effettuate in questa sede non si è evidenziata né documentazione attestante la costituzione di servitù varie (di transito e sosta di veicoli, sottoservizi, passaggi di utenze elettriche e gas metano), né documentazione relativa ad eventuale trasferimento della proprietà del tratto stradale in oggetto dalla Immobiliare Pedemontana srl al Comune di Aviano.

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

Il lotto 001) unico costituito da abitazione+cantina fa parte del complesso condominiale [redacted] ubicato nella zona centrale dell'abitato storico della frazione di Costa di Aviano, che si estende su un'area in lieve declivio verso sud in direzione della strada Pedemontana Occidentale (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

La zona, di tipo residenziale-agricola, gode di ampio panorama, sia in direzione nord verso le prime pendici del Monte Cavallo, laddove è ubicato il Santuario della Madonna del Monte, sia in direzione sud, verso la piana di Aviano-Roveredo-Pordenone (v. ALL. 6.1 foto da 1 a 4; da 8 a 12). L'edificazione della zona è caratterizzata dalla presenza sia di abitazioni rurali storiche allineate in cortine lungo i percorsi antichi afferenti alla chiesa ed al santuario e dotate di corti e spazi verdi sul retro, sia di ville, villini e palazzine intervallate da ampie aree scoperte a verde (v. ALL. 6.1 foto da 5 ad 8; da 10 a 18).

### Caratteristiche zona:

periferica - centro storico di frazione di pregio;

### Area urbanistica:

residenziale di interesse storico e paesaggistico a traffico locale con parcheggi sufficienti;

### Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria;

### Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:

Ospedale CRO - Centro di Riferimento Oncologico di Aviano (3,1 km);

### Caratteristiche zone limitrofe:

miste residenziali/agricole;

### Importanti centri limitrofi:

Aviano capoluogo (2,4 km), Pordenone (circa 17 km), località turistica montana e sciistica attrezzata del Piancavallo (15,8 km);

### Attrazioni paesaggistiche:

Monte Cavallo;

### Attrazioni storiche:

Chiesa di S. Lorenzo Martire; Santuario Madonna del Monte;

### Principali collegamenti pubblici:

autolinea ATAP di collegamento con Aviano (servizio essenzialmente scolastico);

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutata [redacted] in qualità di comproprietario residente.

Note:

In esito ad indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Generale di Pordenone - Ufficio Territoriale di Pordenone, si è acquisita nota in data 27.03.2017 nella quale l'ufficio ha comunicato l'insussistenza di contratti di locazione vigenti intestati agli esecutati [redacted]

[redacted] contestuale segnalazione di sussistenza di un contratto di comodato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Montebelluna (TV) al n. 3184 in data 18.10.2016, stipulato dall'esecutata [redacted] in assenza di consultazione dell'atto (v. ALL. 3.7.1).

In esito a successiva indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territoriale di Montebelluna, si è acquisita nota in data 24.04.2017 corredata da documentazione da cui si desume che il suddetto contratto di comodato ha ad oggetto immobile diverso da quello pignorato, estraneo alla procedura esecutiva e sito in comune di Nervesa della Battaglia (TV) in cui l'esecutata risulta residente (v. ALL. 3.7.2; ALL. 3.4).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati seguenti relativi al corpo: unico (abitazione+cantina):

#### 4.1) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenones [redacted]

Derivante da:

concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Anna Lupo - Aviano (PN) in data 23/05/2005 ai nn. 6818/247;

iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/05/2005 ai nn. 8942/2054;

Importo ipoteca: € 162.000,00; Importo capitale: € 90.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);

ispezione ipotecaria in data 06.04.2017 relativa all'immobile pignorato (v. ALL. 3.2.1);

ispezioni ipotecarie in data 08.04.2017, relative a ciascuno degli esecutati (v. ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.3).

#### 4.2) Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese [redacted]

Derivante da:

atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario - Pordenone in data 20/06/2016 ai nn. 2375;

iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/07/2016 ai nn. 9223/6243;

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);

nota di trascrizione di pignoramento immobiliare, depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.3);

ispezione ipotecaria in data 06.04.2017 relativa all'immobile pignorato (v. ALL. 3.2.1);

ispezioni ipotecarie in data 08.04.2017, relative a ciascuno degli esecutati (v. ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.3).

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 504,51=;**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 126,13=;

Dalla documentazione fornita in data 06.04.2017 dall'amministrazione del condominio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata (v. ALL. 4.1) si desume quanto segue:

rata spese condominiali ordinarie scaduta al 31.03.2017 = € 126,13=;

non vi sono delibere per spese straordinarie sul condominio;

non vi sono vizi;

non esiste regolamento condominiale.

Dal preventivo delle spese 2016-2017 (v. ALL. 4.4) relativo al periodo dal 01.08.2016 al 31.07.2017 si desume l'importo della spesa totale annua preventivata per la gestione ordinaria della proprietà

tenendo conto di un debito pregresso al 31.07.2016 pari ad € 42,45= (v. ALL. 4.3), il preventivo totale annuo (v. ALL. 4.5) risulta pari ad € 504,51=, da pagare in n. 4 rate trimestrali di € 126,13= ciascuna=, di cui restano da pagare (fino alla data del 06.04.2017):

rata scaduta 31.03.2017 per € 126,13;

rata non ancora scaduta, da pagare entro il 30.06.2017 per € 126,12=.

**Millesimi di proprietà:**

Dalla documentazione fornita dall'amministrazione del condominio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata (v. ALL. 4.1, ALL. 4.2) si desume quanto segue:

l'immobile in condominio Residence Pedemontana, via R. Zovenzoni n. 26 è costituito da:

abitazione ubicata al piano terra del fabbricato denominato "B";

cantina pertinenziale ubicata al piano interrato del fabbricato denominato "A";

totale millesimi della proprietà = 100/1000, così distinti:

millesimi di proprietà abitazione = 95/1000;

millesimi di proprietà cantina = 5/1000;

millesimi scale cantina = 183/1000;

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

Alla data dell'accesso l'abitazione non è risultata accessibile ai soggetti diversamente abili in ogni locale; infatti l'assetto riscontrato nel locale igienico-sanitario corrisponde a quello del locale definito "adattabile in futuro mediante opportune opere", come risulta dalla relazione redatta dal progettista geom. [redacted] in data 10.02.1998 ai sensi della legge 09.01.1989 n. 13 (v. ALL. 5.7.2); dal grafico allegato alla relazione si desume che le opere per l'eventuale adattabilità del bagno consistono nello spostamento della parete divisoria in direzione della camera da letto, in modo da aumentare l'attuale larghezza del locale da 1,80 m a 2,20 m.

**CANTINA:**

Alla data dell'accesso la cantina di pertinenza dell'abitazione non è risultata accessibile ai soggetti diversamente abili attraverso la scala che dalla corte al piano terra discende al piano interrato.

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) relativo all'unità immobiliare abitativa pignorata non è risultato presente nell'archivio telematico del Catasto Energetico Ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia (catasto.aresfvg.it).

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è stato redatto in data 15.04.2017 dal tecnico certificato abilitato ing. Dennis Campagna, e depositato nel sistema di gestione informatica dei documenti della Regione Friuli Venezia Giulia ai sensi delle vigenti norme.

**Codice identificativo del certificato: 12127-2017-UD-APE-DEF (v. ALL. 7.1);****Classe energetica: G** Indice di prestazione energetica globale: EP gl, nren 526.06 kWh/m2 anno.

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

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di Pordenone fino alla data del 08.04.2017 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta, né sull'immobile pignorato, né su ciascuno dei soggetti debitori eseguiti (v. ALL. 3.2).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1) ATTUALI PROPRIETARI (DAL 23.05.2005):**

(v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2)

debitori eseguiti, per 1/2 ciascuno:

[REDACTED]  
 proprietari in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Anna Lupo - Aviano (PN), in data 23/05/2005, ai nn. 6817/246; registrato a Pordenone, in data 23/05/2005, ai nn. 4133; trascritto a Pordenone, in data 26/05/2005, ai nn. 8941/5736.

Dati salienti desunti dal titolo di provenienza della proprietà agli eseguiti: (v. ALL. 3.1.1)

Parte venditrice:

[REDACTED] in sede ad Aviano in via Pitta [REDACTED] rappresentata dal legale rappresentante geom. Scarpa Giuseppe nato a Venezia il 13.12.1943 ed ivi residente a San Polo 845; tale denominazione della società era derivata da atto per Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN) in data 25.02.2000, rep. n. 37152, trascritto a Pordenone il 28.03.2000 RG 4126, RP 2939 (v. ALL. 10.1);

precedente denominazione: [REDACTED] ALL. 10.1, ALL. 3.6);

Parti acquirenti:

Oggetto della compravendita:

immobile acquistato indivisamente ed in parti uguali tra loro, comprendente: appartamento facente parte del fabbricato sito in Aviano, via Zovenzoni n. 26, composto da cucina, una camera, un bagno ed un disimpegno a piano terra, ed un vano di pertinenza, adibito a cantina, al piano interrato; il tutto, con la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato di cui è parte, ai sensi dell'art. 1117 c.c.;

Identificativi catastali e confini dell'immobile oggetto di compravendita:

Catasto Fabbricati di Aviano (PN), sezione A, foglio 26, p.lla 500 sub. 11, zona censuaria A, cat. A/3, cl. 3<sup>a</sup>, vani 3,5, RC € 271,14;

Confini appartamento:

corte comune del fabbricato di cui fa parte, proprietà Zammattio o loro aventi causa;

Confini cantina:

mappali 500 sub. 8, 500 sub. 10, e muro perimetrale;

Provenienza della proprietà alla parte venditrice:

per acquisto dell'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte, con atto per Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN) in data 10.01.1995, registrato a Pordenone il 23.01.1995 al n. 362; l'edificio originario è stato successivamente ristrutturato e sopraelevato;

Dichiarazioni della parte venditrice:

edificio iniziato ante 01.09.1967, e successivamente oggetto di modifiche con: concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 08.09.1995 prot. n. 9055/87; ristrutturazione e sopraelevazione e cambio di uso al piano terra, con concessione edilizia n. 64 del 08.05.1995 e sua variante n. 39 del 27.04.1998; oltre a quanto sopra non sono state eseguite opere abissognevoli di concessioni o autorizzazioni; non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi della L. 1150/1942 e successive modifiche, o ai sensi della L. 10/1977.

**6.2) PRECEDENTE PROPRIETARIO ANTE VENTENNIO (DAL 10.01.1995 AL 23.05.2005):**

(v. ALL. 3.6)

la società ha poi mutato la denominazione sociale in: [redacted]  
 per Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN) in data 25.02.2000, rep. n. 37152, trascritto a Pordenone in data 28.03.2000, RG 4126, RP 2939 (v. ALL. 10.1);  
 proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo - Azzano Decimo (PN), in data 10/01/1995, ai nn. 24.748/5.712; registrato a Pordenone, in data 23/01/1995, ai nn. 362; trascritto a Pordenone, in data 23/01/1995, ai nn. 1073/844.

**Dati salienti desunti dal titolo di provenienza al precedente proprietario:** (v. ALL. 3.6)

proprietà di un fabbricato preesistente inagibile (poi ristrutturato e trasformato dalla società acquirente [redacted] nell'attuale complesso condominiale "Residence Pedemontana" di cui fa parte l'immobile oggi pignorato);

**Parti venditrici:**

tra [redacted] il quale interviene nell'atto sia in proprio, sia in nome e per conto ed in rappresentanza di [redacted]

no; nonché in rappresentanza di [redacted]

**Parte acquirente:**

[redacted] no (PN), via Pitteri n. [redacted],  
 rappresentata dal geom. Scarpa Giuseppe nato a Venezia il 13.12.1943, residente a Venezia, Castello n. 3394, il quale interviene in qualità di legale rappresentante della società;

**Oggetto della compravendita:**

fabbricato sito in Comune di Aviano (PN) in via Zovenzoni, inagibile e da ristrutturare, con relative pertinenze coperte e scoperte, così censito in Catasto Fabbricati del Comune di Aviano:  
 foglio 26 – mappale 500 – sub. 1 – via Zovenzoni n. 23, p. S1-T-1 (bar, alimentari);  
 foglio 26 – mappale 500 – sub. 2 – via Zovenzoni n. 23, p. T-1 (abitazione);  
 foglio 26 – mappale 500 – sub. 3 – via Zovenzoni n. 23, p. T (garage);  
 edificato su area in Catasto Terreni: foglio 26 – p.lla 500 – ente urbano di mq 1310;

**Confini:**

p.lle 385, 360, 358, 355, 356, 361, 363 dello stesso foglio, e strada;  
 la consistenza del fabbricato compravenduto si desume dalle planimetrie e dall'elaborato planimetrico allegati all'atto.

**Dichiarazioni della parte venditrice:**

la costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 01.09.1967; [redacted]  
 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Comune di Aviano il 30.06.1987 prot. n. 9.055, con attestazione di versamento oblazione;  
 si è perfezionata la fattispecie del silenzio-assenso ai sensi dell'art. 35, commi 12 e 13, legge n. 47/1985 e successive modifiche e proroghe, per mancata emanazione di provvedimento di sanatoria o di diniego e per non intervenute interruzioni che abbiano influito sul perfezionamento del procedimento amministrativo;  
 l'oblazione è stata pagata in data 30.06.1987 e non vi sono altre somme dovute;  
 la richiesta di accatastamento è stata presentata in data 14.02.1992 con denuncia n. 762;  
 il conseguimento di concessione in sanatoria è ammissibile ai sensi dell'art. 31 e non si configura alcuna delle ipotesi previste dagli artt 32, 33 e 40, 1° comma legge n. 47/1985;  
 non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi delle leggi n. 1150/1942, n. 765/1967 e n. 10/1977 che impediscano la commerciabilità.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**I) Numero pratica: 55/1963:**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia;

Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso di abitazione e negozio CRAL e modifica di fabbricato esistente;

Oggetto: riattazione fabbricato;

Presentazione in data 18/06/1963 al n. di prot. 05753;

Rilascio in data 25/06/1963 al n. di prot. pratica 55/1963;

Abitabilità/agibilità in data 11/11/1964 al n. di prot. pratica 55/1963;

**NOTE:**

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Edilizia (v. ALL. 5.5) si riassumono i dati salienti della pratica:

Opere consistenti in riattazione di vecchio fabbricato e costruzione di nuovo, previa demolizione di vecchia abitazione; edificio con n. 2 livelli fuori terra e n. 1 interrato (v. ALL. 5.5.3); fondazioni in c.a., muratura in elevazione in laterizio forato, solai in laterizio armato, tetto con struttura in travetti, manto di tegole curve, intonaco interno ed esterno (v. ALL. 5.5.2);

**II) Numero pratica: domanda di condono edilizio n. 1369 - 9055/1987:**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria legge n. 47 del 28.02.1985 e succ. modif.;

Per lavori: sanatoria di opere edilizie abusive (costruzione di n. 2 tettoie);

Oggetto: nuova costruzione;

Presentazione in data 30/06/1987 al n. di prot. 09055;

Rilascio in data 08/02/1995 al n. di prot. 9055/87 - pratica n. 1369;

**NOTE:**

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Edilizia (v. ALL. 5.11) si desume che costituisce oggetto della domanda di condono edilizio ai sensi della L. 28.02.1985 n. 47 la costruzione di n. 2 tettoie evidenziate in colore rosso nella planimetria catastale allegata (v. ALL. 5.11.1) nonché fotograficamente documentate (v. ALL. 5.11.2), localizzate in adiacenza a due fronti opposti del fabbricato principale del complesso di cui fa parte l'immobile oggi pignorato;

**III) Numero pratica: 44/1995; variata da pratica n. 228/1997; variata da pratica n. 211/1997; e successive varianti.**

Intestazione: [REDACTED] con sede ad Aviano (PN);

Tipo pratica: Concessione Edilizia;

Note tipo pratica: Progettista e Direttore lavori: geom. [REDACTED]

inizio lavori: 25-05-1996; fine lavori: 28-04-1999;

Per lavori di ristrutturazione e sopraelevazione e cambio destinazione d'uso piano terra;

Oggetto: ristrutturazione;

Presentazione in data 24/10/1994 al n. di prot. 19359;

Rilascio in data 08/05/1995 al n. di prot. 19359/94 - concessione n. 64/95;

Abitabilità/agibilità in data 07/07/1999;

**NOTE:**

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Edilizia (v. ALL. 5.6) si riassumono i dati salienti della pratica:

da relazione tecnica illustrativa (v. ALL. 5.6.5) si desume che il complesso edilizio preesistente comprendeva n. 2 corpi di fabbrica separati: uno principale fronte strada, costituito da piani terra, primo, interrato; l'altro, prospiciente sul cortile interno e costituito dal solo piano terra; entrambi destinati ad uso promiscuo, con progetto di uso esclusivamente abitativo.

dai grafici dello stato di fatto ante lavori (v. ALL. 5.6.3) si desume che il corpo di fabbrica corrispondente all'abitazione oggi pignorata consisteva in fabbricato isolato articolato su piano terra, denominato "locale accessorio" ed adibito a magazzino e garage, con interposto locale centrale termica, ciascuno accessibile indipendentemente dallo spazio cortilizio antistante; il tutto, sormontato da soffitta non comunicante con i locali sottostanti;

inoltre, dai grafici (v. ALL. 5.6.3) si desume che lo spazio al piano interrato corrispondente alla cantina oggi pignorata (facente parte del fabbricato principale fronte strada) non risultava delimitato bensì afferente ad unico ampio cantinato;

dai grafici di progetto (v. ALL. 5.6.4) si desume l'assetto previsto per l'abitazione oggi pignorata, denominata "casetta isolata" e comprendente soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e camera da letto; il tutto, sormontato da soffitta non agibile; si desume altresì l'assetto previsto per la cantina al piano interrato del corpo di fabbrica fronte strada, insieme con quello delle varie cantine di pertinenza delle abitazioni, disimpegnate da corridoio comune;

la documentazione progettuale comprende anche i progetti di impianti elettrico (v. ALL. 5.6.6) e termico (v. ALL. 5.6.7).

**IV) Numero pratica: 228/1997 - variante a concessione edilizia n. 64/95:**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante a concessione edilizia;

Note tipo pratica: Progettista e Direttore dei lavori: Geom. Della Puppa Domenico;

inizio lavori: 25-05-1996; fine lavori: 28-04-1999;

Per lavori: di variante a ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato e cambio uso piano terra;

Oggetto: variante;

Presentazione in data 24/07/1997 al n. di prot. 16095;

Rilascio in data 27/04/1998 al n. di prot. 16095/97 - concessione n. 39/98;

Abitabilità/agibilità in data 07/07/1999;

**NOTE:**

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Edilizia (v. ALL. 5.7) si riassumono i dati salienti della pratica:

dalle relazioni tecniche (v. ALL. 5.7.2) e dai grafici di progetto (v. ALL. 5.7.4, ALL. 5.7.5) si desume che costituisce oggetto di variante l'assetto del fabbricato principale fronte strada (al cui piano interrato ricade la cantina oggi pignorata), con diversa distribuzione degli alloggi rispetto alla precedente concessione n. 64/95, unitamente alla scala di collegamento tra gli stessi;

per quanto attiene invece al fabbricato "casetta isolata" corrispondente all'abitazione oggi pignorata, non si desumono significative varianti dell'assetto distributivo approvato con concessione n. 64/95 (v. ALL. 5.6);

con riferimento all'abitazione oggi pignorata, da relazione ai sensi della L. 09.01.1989 n. 13 e relativi grafici (v. ALL. 5.7.2) si desume la visitabilità del locale ingresso-cucina mediante rampa di accesso, nonché la possibilità di attuare future opere per l'adattabilità, consistenti nell'allargamento del bagno mediante spostamento della parete divisoria in direzione dell'adiacente camera da letto;

negli atti estratti dalla pratica edilizia n. 228/1997 sono presenti convenzioni stipulate tra la società Immobiliare [REDACTED] e soggetti privati proprietari dei mappali confinanti con il fabbricato principale, per l'apertura di nuove finestre (v. ALL. 5.7.3);

tali convenzioni non interessano direttamente l'immobile oggi pignorato, né la cantina (che ricade nel fabbricato principale), né l'abitazione.

**V) Numero pratica: 8/1998:**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: denuncia di inizio attività edilizia - D.I.A.;

Note tipo pratica: Progettista e Direttore lavori: Geom. [REDACTED]

inizio lavori: 15-06-1998; fine lavori: 28-04-1999;

Per lavori: di costruzione di recinzione antistante il fabbricato in via Zovenzoni insistente sul mappale 500 del foglio 26;

Oggetto: nuova costruzione;

Presentazione in data 27/02/1998 al n. di prot. 4606;

**NOTE:**

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Edilizia (v. ALL. 5.10) si desume che costituisce oggetto di DIA la costruzione di una recinzione antistante il complesso condominiale di cui fa parte l'immobile oggi pignorato; trattasi di muro con alloggiamento di cassette per contatori ENEL e gas metano, con varco di accesso al complesso, privo di cancello al fine di non impedire il transito;

dai grafici di progetto si desume che tale muro di recinzione insiste interamente sulla particella catastale 500 (area di base e pertinenza del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggi pignorato), e che la superficie esterna alla recinzione afferisce alla medesima particella 500, sulla quale insiste un tratto della via Zovenzoni, su cui è ubicato anche l'ingresso al complesso (civico n. 26).

**VI) Numero pratica: 211/1998 - DIA per variante a concessione edilizia n. 39/98:**

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera;

Note tipo pratica: Progettista e Direttore lavori: [REDACTED]

inizio lavori: 25-05-1996; fine lavori: 28-04-1999;

Per lavori: varianti in corso d'opera ai lavori di ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato;

Oggetto: variante;

Presentazione in data 02/11/1998 al n. di prot. 24144;

Abitabilità/agibilità in data 07/07/1999 al n. di prot. 9757 - rif. pratiche: 44/95; 228/97; 211/98;

**NOTE:**

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Edilizia (v. ALL. 5.8) si riassumono i dati salienti della pratica:

dalla relazione tecnica asseverata (v. ALL. 5.8.1) e dai grafici di progetto (v. ALL. 5.8.2) si desume che le varianti inerenti all'immobile oggi pignorato si individuano come segue:

abitazione (piano terra di casetta isolata):

modifica fori delle finestre; eliminazione di soffittatura usando tetto termoisolato;

cantina (piano interrato del fabbricato principale):

modifiche nella distribuzione delle pareti interne; apertura di finestra.

Negli atti della pratica sono presenti:

certificato di abitabilità rilasciato in data 07.07.1999, prot. n. 9757, con riferimento alle pratiche nn. 44/1995; 228/1997; 211/1997 (v. ALL. 5.8.3);

segnalazione di fine lavori in data 28.04.1999 (v. ALL. 5.8.4);

certificato di regolare esecuzione e dichiarazione di conformità delle opere eseguite al progetto approvato, in data 30.04.1999 (v. ALL. 5.8.4);

dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, sottoscritta in data 28.12.1998 dall'impresa esecutrice [REDACTED] (v. ALL. 5.8.5);

dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico alla regola d'arte, sottoscritta in data 13.10.1998 dall'impresa esecutrice [REDACTED] (v. ALL. 5.8.6);

denuncia di variazione catastale con allegato elaborato planimetrico ed elenco subalterni, aggiornati al 28.09.1998 (v. ALL. 5.8.7);

planimetria catastale dell'immobile oggi pignorato, allegata - tra l'altro - alla denuncia di cui sopra (v. ALL. 5.8.7).

**VII) Numero pratica: 248/1998 – archiviata:**

Intestazione [REDACTED];  
Tipo pratica: variante in corso d'opera;  
Note tipo pratica: Progettista: ([REDACTED])  
Per lavori: di variante a ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato e cambio uso piano terra;  
Oggetto: variante;  
Presentazione in data 26/11/1998 al n. di prot. 26187;

**NOTE:**

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Edilizia (v. ALL. 5.9) si desume che la pratica n. 248/1998 risulta archiviata con l'annotazione di riferimento alla pratica n. 211/1998 sopra esaminata.

**7.1**

***Conformità edilizia:***

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Informazioni in merito alla conformità edilizia:**

**ABITAZIONE E CANTINA:**

L'assetto riscontrato alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5) nell'immobile pignorato (v. ALL. 6.3) è risultato sostanzialmente corrispondente a quello previsto nel progetto approvato, risultante dagli atti di cui all'ultima variante edilizia in corso d'opera, e cioè alla pratica di DIA n. 211/1998 prot. n. 24144 (v. ALL. 5.8). Per effetto di tale pratica i locali dell'abitazione (casetta isolata) sono stati realizzati con la struttura del tetto a vista dall'interno e privi della controsoffittatura inizialmente progettata, nonché dotati delle attuali aperture esterne, e la cantina è stata realizzata secondo l'attuale assetto e dotata della finestra sulla corte comune (v. ALL. 5.8.1, ALL. 5.8.2).

La conformità edilizia delle opere eseguite rispetto al progetto approvato è stata dichiarata dal Direttore dei lavori geom. [REDACTED] come risulta dagli atti, e precisamente dal certificato di regolare esecuzione e connesse dichiarazioni in data 30.04.1999 (v. ALL. 5.8.4).

Si segnala la presenza, all'interno della camera da letto, di soppalco-arredo ligneo di dimensioni: lunghezza = 2,60 m; larghezza = 3,00 m; distanza dalla parete finestrata = 1,00 m; altezza utile netta sotto trave soppalco = 2,00 m;

trattasi di elemento di arredo soprastante la zona letto, realizzato unitariamente e conformemente ad altri arredi (scaffalature) presenti nel locale, tutti supportati da strutture lignee a telaio poste in aderenza alle pareti laterali della camera ed a queste fissate mediante elementi metallici, senza evidenti ulteriori interferenze con l'assetto degli elementi murari del locale (v. ALL. 6.2 foto da 48) a 60).

**AREA ESTERNA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:**

Si richiamano integralmente tutte le considerazioni già esposte sulla difformità catastale dell'area di base e pertinenza del fabbricato condominiale, e si ribadisce che l'assetto di fatto sussistente nel tratto stradale di via Zovenzoni in adiacenza alla recinzione che lo separa dalla corte comune del complesso condominiale, risulta documentato dal progetto di cui alla pratica di DIA n. 8/1998 prot. n. 4606 presentata da [REDACTED] (v. ALL. 5.10).

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 99/2001 e successive varianti
Zona omogenea:	A.0.4 - di interesse storico a formazione recente (44,79%); A.0.2 - di interesse storico soggette a conservazione tipologica (19,42%); viabilità stradale (35,79%);
Norme tecniche di attuazione:	le prescrizioni urbanistiche relative all'immobile sono riportate nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aviano in data 24.02.2017, prot. 3740/6.6 (v. ALL. 5.3);
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (vincolo paesaggistico)
Altro:	<b>VINCOLI:</b> il mappale è soggetto a tutela paesaggistica: fasce relative a laghi, torrenti, rii e rogge soggette a vincolo di rispetto paesaggistico (36,71%); <b>ECCEZIONI AI VINCOLI:</b> aree escluse da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 31 comma 12 lett. A della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni (36,71%); <b>ZONE DI RECUPERO:</b> mappale ricadente all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi della legge n. 457 del 05.08.1978, con delibera di C.C. n. 346 del 22.12.1978 e delibera di C.C. n. 50 del 04.03.1985 (100,00%); <b>PERICOLOSITA':</b> aree soggette a prescrizioni: fasce di disturbo tettonico (97,11%);

**Note sulla conformità:**

L'immobile oggi pignorato comprende abitazione e cantina, site in due distinti fabbricati afferenti al medesimo complesso condominiale, il cui attuale assetto è stato realizzato con i titoli abilitativi elencati nelle pratiche edilizie (punto 7 pagg. 13-16) con il supporto della documentazione ivi di volta in volta richiamata (v. da ALL. 5.5 ad ALL. 5.11).

Negli atti della DIA n. 211/1998 prot. n. 24144, presentata il 02.11.1998 per variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 39/1998, sono presenti certificato di regolare esecuzione e dichiarazioni di conformità delle opere al progetto approvato (v. ALL. 5.8.1, ALL. 5.8.4) e pertanto rispettoso degli strumenti urbanistici vigenti (v. ALL. 5.7.1).

Da certificazione rilasciata dal Comune di Aviano in data 21.03.2017 (v. ALL. 5.2) non risultano avviati provvedimenti sanzionatori nei confronti dell'immobile pignorato.

Descrizione:

Corpo unico: abitazione+cantina

**1. Quota e tipologia del diritto**

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

E' posto al piano: terra del fabbricato B (abitazione); interrato del fabbricato A (cantina);

L'edificio è stato costruito nel 1963-1964;

L'edificio è stato ristrutturato nel 1998-1999;

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 (abitazione); ha un'altezza utile interna di circa m. 3,47 m (abitazione); 2,16 m (cantina);

L'intero fabbricato B in cui è sita l'abitazione è composto da n. 1 piano;

la porzione di fabbricato A in cui è sita la cantina è composta da n. 3 piani complessivi, di cui n. 2 fuori terra e n. 1 interrato.

Stato di manutenzione generale: buono.

**DESCRIZIONE:**

**ABITAZIONE:**

L'abitazione pignorata consiste in un appartamento terraneo costituito da n. 1 locale che funge da ingresso-soggiorno-cucina, n. 1 camera da letto, disimpegno, piccolo ripostiglio cieco e bagno finestrato.

L'appartamento è ubicato nel fabbricato condominiale denominato "B - casetta isolata" su un unico livello, ne occupa l'intera superficie ed ha accesso dall'antistante corte comune (v. ALL. 6.2 pag. 1, foto n. 10-11-22-23-24-25; ALL. 6.3 pagg. 1-2).

L'appartamento, su pianta trapezoidale, presenta tre fronti delimitati da murature perimetrali cieche, ed il fronte esposto a sud-ovest dotato di aperture (portoncino di ingresso, finestre di tutti i locali); in adiacenza a tale fronte si estende l'area esterna coperta esclusiva di pertinenza dell'abitazione, su pianta rettangolare allungata, in parte delimitata da ringhiera (v. ALL. 6.2 pag. 15, foto da n. 27 a n. 32; ALL. 6.3).

Attraverso il portoncino di ingresso si accede al locale ingresso-soggiorno con spazio cucina, a pianta trapezoidale, coperto da tetto a 2 falde con struttura lignea a vista, dotato anche di finestra con affaccio sull'area esterna (v. ALL. 6.2 pag. 15, foto da n. 33 a n. 40).

Il locale ingresso-soggiorno-cucina comunica, mediante vano-porta, con disimpegno a pianta rettangolare, attraverso il quale si accede alla camera da letto, al bagno, ed al ripostiglio (v. ALL. 6.2 pag. 15, foto da n. 41 a n. 44).

Dal disimpegno si accede, mediante vano con porta a soffietto, a piccolo locale ripostiglio cieco (v. ALL. 6.2 pag. 15, foto n. 45-46).

Dal disimpegno si accede, mediante vano-porta, alla camera da letto, a pianta trapezoidale, coperta da tetto a 2 falde con struttura lignea a vista, dotata di n. 2 finestre con affacci sull'area esterna; la zona letto della camera è impegnata da soppalco-arredo ligneo realizzato unitamente e conformemente ad altri arredi (scaffalature) presenti nel locale, tutti supportati da strutture lignee a telaio poste in aderenza alle pareti laterali della camera ed a queste fissate mediante elementi metallici; lo spazio soprastante il soppalco-arredo, utilizzato come deposito a vista, è raggiungibile mediante scala a pioli (v. ALL. 6.2 pag 15, foto da n. 47 a n. 62).

Dal disimpegno si accede al bagno, a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sull'area esterna, accessoriato con lavabo, wc, bidet, cabina doccia, elettrodomestici, caldaia a gas metano per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria (v. ALL. 6.2 pag. 15, foto da n. 63 a n. 81).

#### CANTINA:

La cantina di pertinenza dell'abitazione pignorata consiste in un unico locale sito al livello interrato del fabbricato condominiale denominato "A", nell'ambito del piano cantinato interamente occupato da cantine esclusive, afferenti alle varie unità immobiliari abitative e disimpegnate da corridoio comune (v. ALL. 6.2 pagg. 1, 52, foto n. 11,21; ALL. 6.3 pag. 3).

L'accesso al livello cantinato interrato avviene dalla corte comune, e precisamente dall'area compresa tra i fabbricati "A" e "B", mediante scala afferente a portoncino di ingresso al corridoio comune (v. ALL. 6.2 pag. 52, foto da n. 99 a n. 103).

La cantina di pertinenza dell'abitazione pignorata è ubicata in fondo al corridoio, ed è accessibile attraverso l'ultima porta sul lato a sinistra di chi entra (v. ALL. 6.2 foto n. 105-106-107).

Il locale cantina, a pianta rettangolare, è dotato di finestra che prende luce dalla corte comune, ed è dotato di impianto elettrico in canaline a vista (v. ALL. 6.2 foto n. 21 e da n. 108 a n. 114).

#### CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5) l'immobile pignorato è risultato in buone condizioni generali in tutti gli spazi interni; gli elementi costitutivi dei locali ispezionabili "de visu", tutti di buona qualità e databili all'epoca di ristrutturazione del fabbricato (infissi esterni ed interni, finiture di pareti, elementi lignei del tetto a vista, pavimenti, rivestimento in piastrelle del bagno, apparecchi igienico-sanitari, componenti impiantistici) sono risultati prevalentemente in buono stato di conservazione e manutenzione.

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>latero-cementizi</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ad anta singola o doppia; ad anta ribalta</b> materiale: <b>legno; vetri termocamera</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Riferimento: porte interne ingresso-soggiorno-cucina e camera da letto
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato, specchiatura in vetro</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Riferimento: porta bagno
Infissi interni	tipologia: <b>a soffietto</b> materiale: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Riferimento: porta ripostiglio
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>maniglia, serratura con mandate</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Riferimento: portoncino ingresso abitazione
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche con decori</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>certificazione disponibile</b> - Note: Certificazione di conformità in ALL. 5.8.5
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> conformità: <b>certificazione disponibile</b> - Note: Certificazione di conformità in ALL. 5.8.6
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>certificazione disponibile</b> - Note: Certificazione di conformità in ALL. 5.8.6

**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

La consistenza del corpo unico costituente l'immobile pignorato (abitazione+cantina) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

**SUPERFICI REALI LORDE:****SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (residenziali):**

determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne del fabbricato per l'intero spessore, inferiore a 50 cm;

**SUPERFICIE REALE DELL'AREA ESTERNA COPERTA ESCLUSIVA:**

determinata separatamente dalla superficie dei locali interni;

**SUPERFICIE REALE LORDA DELLA CANTINA (accessorio):**

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, pareti perimetrali esterne su due lati (per l'intero spessore, inferiore a 50 cm), pareti di confine con unità immobiliari adiacenti (cantine di proprietà aliena e corridoio comune condominiale), per metà dello spessore;

tutte le superfici reali lorde considerate, come sopra determinate, sono state calcolate attraverso elaborazione di misure da rilievo diretto in sito indicate nelle planimetrie quotate in ALL. 6.5, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori nelle planimetrie in ALL. 6.4;

**SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):**

ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il corrispondente coefficiente di ragguaglio;

**SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:**

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate), ed è risultata pari a **64,00 mq**:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale principale	sup reale lorda	1,00	58,08	€ 900,00
area esterna coperta	sup reale lorda	0,25	2,64	€ 900,00
cantina	sup reale lorda	0,25	3,28	€ 900,00

**64,00**

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi all'Agenzia del Territorio: (v. ALL. 8.1)**

Periodo disponibile: 2° semestre 2016

Zona: Aviano (PN) - D1 periferica - borgate conurbate - Castello, Costa, Pedemonte

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville, villini, abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

**Accessori:**

unico (abitazione+cantina)

## 1. Cantina

posto al piano interrato composto da unico locale; sviluppa una superficie complessiva esterna lorda (SEL) di 13,13 mq;

Valore a corpo: € 0

L'accessorio cantina, pertinenziale ai locali residenziali e con questi non direttamente comunicante, è sita al piano interrato del fabbricato A, frontistante l'abitazione;

la cantina è stata valutata nell'ambito del corpo unico, cioè unitamente all'abitazione cui afferisce (v. ALL. 6.3) e nell'ambito della quale risulta anche catastalmente identificata (v. ALL. 2.7, ALL. 2.10).

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

Nella stima del lotto unico (costituito da abitazione+cantina pertinenziale) sono stati adottati sequenzialmente i criteri A), B), C), D) di seguito esposti:

**A) Stima mediante il criterio del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach)**, in applicazione della norma UNI 11612-2015 che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, comparabili per caratteristiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita (v. ALL. 8.6); applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il valore totale nel libero mercato dell'immobile pignorato; conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al metro quadrato di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 8.8 che si intendono qui richiamate integralmente;

**B) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con:**

i valori medi desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1), come espressamente richiesto al punto 16) del mandato;

i valori unitari medi desunti dalle ulteriori fonti risultate disponibili (banche dati, annunci di agenzie immobiliari) (v. ALL. 8.2, ALL. 8.3, ALL. 8.4, ALL. 8.5, ALL. 8.7);

**C) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima dell'immobile pignorato**, tenendo conto, essenzialmente ed in misura prudenziale, delle risultanze del procedimento scientifico MCA; conseguente determinazione del più probabile valore dell'immobile pignorato nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario (VU espresso in €/mq) per la consistenza dell'immobile in termine di superficie commerciale (SC espressa in mq);

**D) Decurtazioni, dal valore complessivo stimato di cui al punto C), dei seguenti importi:**

importo forfettario del 15% prescritto al punto 16) del mandato;

importo delle spese condominiali risultate insolte dalla documentazione acquisita (v. ALL. 4).

**Elenco fonti di documenti:**

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2: da ALL. 2.3 ad ALL. 2.11.4);  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.1.2, ALL. 3.2, ALL. 3.6);  
 Uffici del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.7.1) e di Montebelluna (TV) (v. ALL. 3.7.2);  
 Ufficio Tecnico di Comune di Aviano (PN) (v. ALL. 5);  
 Ufficio Anagrafe del Comune di Aviano (PN) (v. ALL. 3.3);  
 Ufficio Anagrafe del Comune di Nervesa della Battaglia (TV) (v. ALL. 3.4, ALL. 3.5);  
 Geom. Nancy Caporal - Amministrazione Condominio Residence Pedemontana (v. ALL. 4);

**Elenco fonti di dati e quotazioni del mercato immobiliare:****OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1);  
 Quotazioni Osservatorio Immobiliare FIAIP Friuli Venezia Giulia (v. ALL. 8.2);  
 Quotazioni Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 8.3);  
 Quotazioni Immobiliare.it (v. ALL. 8.4);  
 Quotazioni Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 8.5);

**FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):**

banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 20 mesi ed aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale siti in Aviano (PN), loc. Costa (v. ALL. 8.6);

**FONTI DI INFORMAZIONI DA AGENZIE IMMOBILIARI (IMMOBILI IN CORSO DI OFFERTA IN VENDITA):**

recenti annunci pubblicati da agenzie immobiliari a marzo-aprile 2017, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale siti in Aviano (PN), loc. Costa (v. ALL. 8.7);

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):**

Aviano (PN), zona residenziale, tipologia prevalente: abitazioni civili in buono stato;  
 parametri medi in €/mq desunti dalle varie fonti risultate disponibili:

**1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 8.1):**

Aviano - zona periferica, borgate conurbate Costa, Castello, Pedemonte:  
 min=€/mq 650,00; max=€/mq 950,00; medio=€/mq 800,00;

**2) Osservatorio Immobiliare FIAIP (v. ALL. 8.2):**

Aviano - zona periferica, borgate conurbate Costa, Castello, Pedemonte:  
 min=€/mq 650,00; max=€/mq 900,00; medio=€/mq 775,00;

**3) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 8.3):**

Aviano - zona periferica, borgate conurbate Costa, Castello, Pedemonte:  
 min=€/mq 674,00; max=€/mq 943,00; medio=€/mq 808,00;

**4) Immobiliare.it (v. ALL. 8.4):**

Aviano - zona indistinta:

medio=€/mq 1.200,00 (prezzo medio di immobili in vendita);

applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita:  
 medio=€/mq 1.020,00;

**5) Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 8.5):**

Aviano - zona indistinta:

min=€/mq 600,00; max=€/mq 1.650,00; medio=€/mq 1.125,00 (prezzo di immobili in vendita);

applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita:  
 medio=€/mq 956,00;

**6) Immobili offerti in vendita da agenzie immobiliari ad Aviano - Costa (v. ALL. 8.7):**

**6.A) immobile A) offerto in vendita a via Zovenzoni n. 26, nel medesimo condominio di cui fa parte l'immobile pignorato, con caratteristiche costruttive, qualitative e manutentive analoghe:**

prezzo richiesto per la vendita = € 135.000,00=;

applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita:

ipotesi prezzo di vendita = € 114.750,00=

sup. commerciale = 131,00 mq (v. ALL. 8.7);

parametro medio in €/mq = € 114.750,00/ 131,00 = €/mq 876,00;

6.B) immobile B) offerto in vendita a via del Santuario n. 27, con caratteristiche manutentive e qualitative analoghe:

prezzo richiesto per la vendita = € 90.000,00=;

applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita:

ipotesi prezzo di vendita = € 76.500,00=

sup. commerciale = 93,00 mq (v. ALL. 8.7);

parametro medio in €/mq = € 76.500,00/ 93,00 = €/mq 823,00.

Dalla comparazione tra i dati risultati disponibili di cui ai punti 1), 2), 3), 6.A), 6.B) di cui sopra, si desume il parametro unitario indicativo di immobili residenziali in buono stato della zona specifica di Aviano, frazione Costa, compreso tra circa €/mq 940,00 e circa €/mq 850,00;

## 8.2 Valutazione corpi:

**Corpo unico:**

**Abitazione di tipo economico [A3] con annessa cantina:**

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 900,00= è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

### A) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach:

si richiamano le risultanze del procedimento dettagliato nelle tabelle in ALL. 8.8, e la sintesi di stima in ALL. 8.8 pag. 4:

V = valore stimato del subject = € 60.081,25=

considerata la superficie commerciale del subject:

SC = 64,00 mq

si è determinato il valore unitario:

VU = V/SC = € 60.081,25/ 64,00 mq = €/mq 938,73= arrotondato ad € 938,00=;

B) Raffronto del valore unitario di cui al punto A) con i valori unitari medi di zona desunti dalle fonti disponibili (v. elenco alle pagg. 23-24):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona esaminati si è desunto il valore unitario indicativo di immobili residenziali in buono stato della zona specifica di Aviano, frazione Costa, compreso tra un max di circa €/mq 940,00 ed un min di circa €/mq 850,00;

### C) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai precedenti punti A) e B), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA (che non si basa su quotazioni medie indicative bensì su dati attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di compravendite realmente stipulate, riportati in ALL. 8.6), si è ritenuto opportuno, nonché congruo e prudentiale applicare nella stima dell'immobile pignorato il valore unitario:

VU = €/mq 900,00=;

pertanto, il valore complessivo stimato, comprensivo delle cifre decimali calcolate dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato:

V = VU \* SC = €/mq 900,00 \* 64,00 mq = € 57.602,25=;

### D) Detrazioni di importi dal valore complessivo stimato nel punto C):

riduzione del 15% prescritta dal mandato = € 8.640,34=;

detrazione rimborso spese condominiali insolute = € 126,13=;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale principale	58,08	€ 900,00	€ 52.272,00
area esterna coperta	2,64	€ 900,00	€ 2.376,00
cantina	3,28	€ 900,00	€ 2.954,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.602,25
Valore corpo			€ 57.602,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.602,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.602,25

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unico abitazione+ cantina	Abitazione di tipo economico [A3] con annessa cantina	64,00	€ 57.602,25	€ 57.602,25

**8.3 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% )	€ 8.640,34
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 126,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.835,78
---	-------------

**ELENCO ALLEGATI:****ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:**

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 06.02.2017 (pagg. 1-9)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione incarico in data 10.02.2017 (pagg. 1-4)
- **ALL. 1.3:** Corrispondenza con tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (pagg. 1-3)
- **ALL. 1.4:** Corrispondenze con le parti, i rappresentanti, il custode (pagg. 1-4)
- **ALL. 1.5:** Verbale di accesso presso l'immobile pignorato in data 10.04.2017 (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.6:** Moduli con dichiarazioni e recapiti telefonici degli esecutati (pagg. 1-2)

**ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale dell'immobile pignorato:**

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (pagg. 1-3)  
(elaborazioni su immagini satellitari e su veduta stradale, estratte da Google Maps)
- **ALL. 2.2:** Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)  
(elaborazioni su immagine satellitare estratta da Google Maps e su estratto di mappa catastale)
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale con individuazione della particella corrispondente al fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (unica pag.)
- **ALL. 2.5:** Elaborato planimetrico catastale datato 25.11.2004 (unica pag.)
- **ALL. 2.6:** Elenco degli immobili compresi nella particella corrispondente al fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (unica pag.)
- **ALL. 2.7:** Elaborato planimetrico con individuazione dell'immobile pignorato (unica pag.)
- **ALL. 2.8:** Visura catastale dell'immobile pignorato (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.9:** Visura catastale dell'area di base del fabbricato (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.10:** Planimetria catastale dell'immobile pignorato datata 21.12.1998 (unica pag.)
- **ALL. 2.11:** Identificazione catastale unità immobiliari confinanti con l'immobile pignorato:
  - ALL. 2.11.1:** Visura catastale p.la 655 confinante con l'abitazione (pagg. 1-2)
  - ALL. 2.11.2:** Visura catastale p.la 657 confinante con l'abitazione (pagg. 1-2)
  - ALL. 2.11.3:** Visura catastale p.la 500 sub. 8 confinante con la cantina (pagg. 1-2)
  - ALL. 2.11.4:** Visura catastale p.la 500 sub.10 confinante con la cantina (pagg. 1-2)

**ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso dell'immobile pignorato:**

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà agli esecutati:
  - ALL. 3.1.1:** Copia atto Notaio Anna-Lupo in data 23.05.2005 rep. n. 6817 (pagg. 1-6)
  - ALL. 3.1.2:** Nota di trascrizione atto Notaio Anna-Lupo in data 26.05.2005 (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.2:** Ispezioni ipotecarie aggiornate al 06-08.04.2017:
  - ALL. 3.2.1:** Ispezione sull'unità immobiliare pignorata (pagg. 1-2)
  - ALL. 3.2.2:** Ispezione sul soggetto [REDACTED]
  - ALL. 3.2.4:** Ispezione sul soggetto [REDACTED] (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.3:** Accertamento dello stato civile dell'esecutato [REDACTED]  
Comune di Aviano (PN) - Anagrafe: dati anagrafici rilasciati e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-8)
- **ALL. 3.4:** Accertamento dello stato civile dell'esecutato [REDACTED]  
Comune di Nervesa della Battaglia (TV) - Anagrafe: dati anagrafici rilasciati e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-3)
- **ALL. 3.5:** Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di [REDACTED]  
[REDACTED] rilasciato dal Comune di Nervesa della Battaglia (TV) (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.6:** Scheda riassuntiva dei dati salienti del titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario [REDACTED] (ante ventennio) corredata da elaborato planimetrico di riferimento (pagg. 1-3)

- **ALL. 3.7:** Accertamento della sussistenza di contratti di affitto e/o di locazione registrati:
  - ALL. 3.7.1:** Attestazione rilasciata da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, e relativa richiesta inoltrata (pag. 1-6)
  - ALL. 3.7.2:** Attestazione rilasciata da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Territoriale di Montebelluna, e relativa richiesta inoltrata (pag. 1-7)

**ALL. 4: Situazione condominiale dell'immobile pignorato:**

- **ALL. 4.1:** Informazioni fornite dall'Amministrazione del condominio [redacted] e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-4)
- **ALL. 4.2:** Tabelle millesimali del complesso residenziale di cui fa parte l'immobile pignorato, corredate da relazione tecnica descrittiva (pagg. 1-15)
- **ALL. 4.3:** Bilancio consuntivo 2015-2016: dal 01.08.2015 al 31.07.2016 (unica pag.)
- **ALL. 4.4:** Preventivo 2016-2017: dal 01.08.2016 al 31.07.2017 (unica pag.)
- **ALL. 4.5:** Nuovo calcolo rate 2016-2017 ed indicazione delle rispettive scadenze (unica pag.)

(da ALL.4.2 ad ALL.4.5: documenti forniti dall'Amministrazione del condominio [redacted] geom. Nancy Caporal – Aviano - PN)

**ALL. 5: Situazione edilizia, urbanistica, vincolistica dell'immobile pignorato:**

- **ALL. 5.1:** Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano e relativa risposta (pagg. 1-3)
- **ALL. 5.2:** Certificazione attestante l'avvenuto integrale adempimento alle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori (copia conforme della richiesta rilasciata dopo un mese di deposito poiché dalla documentazione di archivio non sono risultati provvedimenti sanzionatori) e relativa richiesta inoltrata al Comune di Aviano (pagg. 1-7)
- **ALL. 5.3:** Certificato di destinazione urbanistica e richiesta inoltrata al Comune di Aviano (pagg. 1-13)
- **ALL. 5.4:** Certificato inerente alla situazione vincolistica storico-artistica e relativa richiesta inoltrata alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia (pagg. 1-3)
- **ALL. 5.5:** Pratica di licenza edilizia per lavori di costruzione di fabbricato: n. 55/1963:
  - ALL. 5.5.1:** Licenza edilizia n. 55/1963 rilasciata in data 25.06.1963 (pagg. 1-2)
  - ALL. 5.5.2:** Atti estratti da pratica n. 55/1963 (pagg. 1-5)
  - ALL. 5.5.3:** Grafici di progetto estratti da pratica n. 55/1963 (pagg. 1-6)
- **ALL. 5.6:** Pratica di concessione edilizia per lavori di ristrutturazione e sopraelevazione fabbricato: n. 44/1995:
  - ALL. 5.6.1:** Concessione edilizia n. 64/95 rilasciata in data 08.05.1995 (pagg. 1-3)
  - ALL. 5.6.2:** Atti estratti da pratica n. 44/1995 (pagg. 1-7)
  - ALL. 5.6.3:** Grafici di progetto (stato di fatto) estratti da pratica n. 44/1995 (pagg. 1-7)
  - ALL. 5.6.4:** Grafici di progetto (stato progetto) estratti da pratica n. 44/1995 (pagg. 1-6)
  - ALL. 5.6.5:** Relazioni tecniche estratte da pratica n. 44/1995 (pagg. 1-8)
  - ALL. 5.6.6:** Grafici progetto impianto elettrico estratti da pratica n. 44/1995 (pagg. 1-3)
  - ALL. 5.6.7:** Grafici progetto impianto termico estratti da pratica n. 44/1995 (pagg. 1-10)
- **ALL. 5.7:** Pratica di variante a concessione edilizia per lavori di ristrutturazione e sopraelevazione fabbricato: n. 228/1997 in variante a pratica n. 44/1995:
  - ALL. 5.7.1:** Concessione edilizia n. 39/98 rilasciata in data 27.04.1998 (pagg. 1-7)
  - ALL. 5.7.2:** Relazioni tecniche estratte da pratica n. 228/1997 (pagg. 1-6)
  - ALL. 5.7.3:** Convenzioni stipulate con proprietari confinanti per apertura finestre, estratte da pratica n. 228/1997 (pagg. 1-5)
  - ALL. 5.7.4:** Grafici di progetto estratti da pratica n. 228/1997 (pagg. 1-8)
  - ALL. 5.7.5:** Grafici progetto impianto elettrico estratti da pratica n. 228/1997 (pagg. 1-5)
  - ALL. 5.7.6:** Grafici progetto impianto termico estratti da pratica n. 228/1997 (pagg. 1-3)
- **ALL. 5.8:** Pratica di Denuncia Inizio Attività n. 211/1998 per variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 39/1998:
  - ALL. 5.8.1:** DIA n. 24144 presentata in data 02.11.1998 (pagg. 1-6)
  - ALL. 5.8.2:** Grafici di progetto estratti da pratica di DIA n. 211/1998 (pagg. 1-7)
  - ALL. 5.8.3:** Certificato di abitabilità n. 9757 rilasciato in data 07.07.1999 con riferimento alle pratiche edilizie n. 44/1995, 228/1997, 211/1998 (pagg. 1-2)

- ALL. 5.8.4: Certificati di ultimazione lavori, regolare esecuzione, conformità lavori al progetto approvato (pagg. 1-7)
- ALL. 5.8.5: Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, rilasciato dalla ditta esecutrice in data 28.12.1998 (pagg. 1-2)
- ALL. 5.8.6: Dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico alla regola d'arte, rilasciato dalla ditta esecutrice in data 13.10.1998 (pagg. 1-3)
- ALL. 5.8.7: Denuncia di variazione catastale, elaborato planimetrico e planimetria catastale dell'unità immobiliare oggi pignorata (pagg. 1-9)
- ALL. 5.9: Pratica di concessione edilizia n. 248/1998 in variante a concessione edilizia n. 64/1995, nonché in variante in corso d'opera a concessione n. 38/1998:
  - ALL. 5.9.1: Atti estratti da pratica n. 248/1998 (pagg. 1-7)
  - ALL. 5.9.2: Grafici di progetto (stato di fatto) estratti da pratica n. 44/1995 (pagg. 1-7)
- ALL. 5.10: Pratica di Denuncia Inizio Attività n. 9/1998 per costruzione di recinzione: atti estratti dalla pratica e grafici di progetto (pagg. 1-7)
- ALL. 5.11: Pratica di Condono Edilizio n. 1369 (1987):
  - ALL. 5.11.1: Concessione in sanatoria n. 9055/87 rilasciata il 08.02.1995 (pagg. 1-4)
  - ALL. 5.11.2: Atti estratti da pratica n. 1369/1987 (pagg. 1-6)
  - ALL. 5.11.3: Denuncia di variazione catastale, elaborato planimetrico (pagg. 1-9)

(da ALL.5.1 ad ALL.5.11: documenti acquisiti presso Ufficio Tecnico Comune Aviano - PN)

#### ALL. 6: Stato dei luoghi dell'immobile pignorato:

- ALL. 6.1 Documentazione fotografica di inquadramento della zona in cui è ubicato l'immobile pignorato (foto n. 1-20)
- ALL. 6.2: Documentazione fotografica dell'immobile pignorato alla data dell'accesso del 10.04.2017 corredata da riferimenti planimetrici dei punti di vista: (foto n. 1-114; pagg. 1-60)
  - condominio [redacted] fabbricato ed area esterna: foto da 1) a 26)
  - abitazione in fabbricato "B caseggiata isolata" piano terra: foto da 27) a 98)
  - cantina pertinenziale in fabbricato "A", piano interrato: foto da 99) a 114)
- ALL. 6.3: Planimetrie di rilievo dell'immobile pignorato (abitazione e cantina): stato dei luoghi alla data dell'accesso del 10.04.2017 (pag. 1-3)
- ALL. 6.4: Planimetrie dell'abitazione e della cantina con indicazione delle superfici reali lorde (pagg. 1-2)
- ALL. 6.5: Planimetrie dell'abitazione e della cantina quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (pagg. 1-2)

#### ALL. 7: Attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata:

- ALL. 7.1: Redazione di APE: codice certificato n. 12127-2017-UD-APE-DEF Regione Friuli Venezia Giulia in data 15.04.2017, tecnico certificatore abilitato [redacted] (pagg. 1-9)

#### ALL. 8: Dati di supporto alla stima:

- ALL. 8.1: Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (pagg. 1-2)
- ALL. 8.2: Quotazioni immobiliari estratte da: Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2016 FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (unica pag.)
- ALL. 8.3: Quotazioni immobiliari estratte da: Borsinoimmobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali (unica pag.)
- ALL. 8.4: Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (pagg. 1-2)
- ALL. 8.5: Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-immobiliare.info (unica pag.)
- ALL. 8.6: Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da atti pubblici di compravendita ad Aviano loc. Costa (pagg. 1-2)
- ALL. 8.7: Informazioni relative ad immobili residenziali di confronto desunti da annunci di offerta in vendita in corso (Aviano loc. Costa), pubblicati da agenzie immobiliari (unica pag.)
- ALL. 8.8: Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.) (pagg. 1-4)

ALL. 9: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 9.1:** Diritti catastali per visure da base informativa:
  - ALL. 9.1.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 12.02.2017 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 18.03.2017 (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.2:** Diritti conservatoria registri immobiliari per ispezioni da base informativa e cartacea:
  - ALL. 9.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 12.02.2017 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.2.2:** Ricevuta pagamento consultazione titoli in data 15.02.2017 (unica pag.)
  - ALL. 9.2.3:** Ricevuta pagamento ispezione ipotecaria in data 06.04.2017 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.2.4:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 08.04.2017 (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.3:** Competenze Notaio Anna Lupo per rilascio copia atto in data 15.03.2017 (comprehensive di ritenuta d'acconto) (unica pag.)
- **ALL. 9.4:** Diritti Comune Aviano per rilascio certificato di destinazione urbanistica (unica pag.)
- **ALL. 9.5:** Diritti Comune Aviano per rilascio certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.6:** Diritti Comune Aviano per accesso agli atti pratiche edilizie (unica pag.)
- **ALL. 9.7:** Diritti Comune Aviano per fotocopie atti pratiche edilizie (unica pag.)
- **ALL. 9.8:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
  - ALL. 9.8.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 25.03.2017 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.8.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 23.03.2017 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.8.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 24.03.2017 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.8.4:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 10.04.2017 (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.9:** Competenze tecniche per redazione APE - ing. Dennis Campagna (comprehensive di ritenuta d'acconto) (unica pag.)

ALL. 10: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

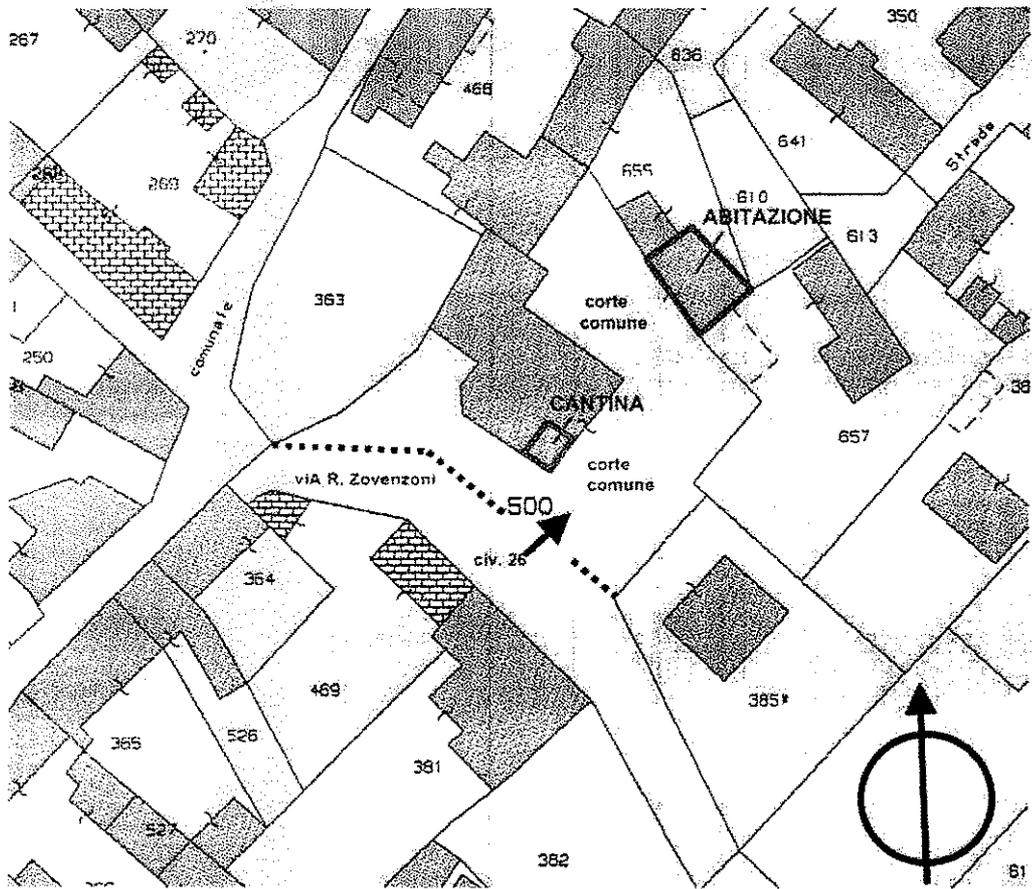
- **ALL. 10.1:** Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta da Notaio Alberto Rinci di Udine in data 29.10.2016 (pagg. 1-3)
- **ALL. 10.2:** Atto di pignoramento immobiliare in data 09.06.2016 (pagg. 1-8)
- **ALL. 10.3:** Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 07.07.2016 (pagg. 1-2)
- **ALL. 10.4:** Istanza di vendita in data 25.07.2016 (pagg. 1-2)

\*\*\*\*\*

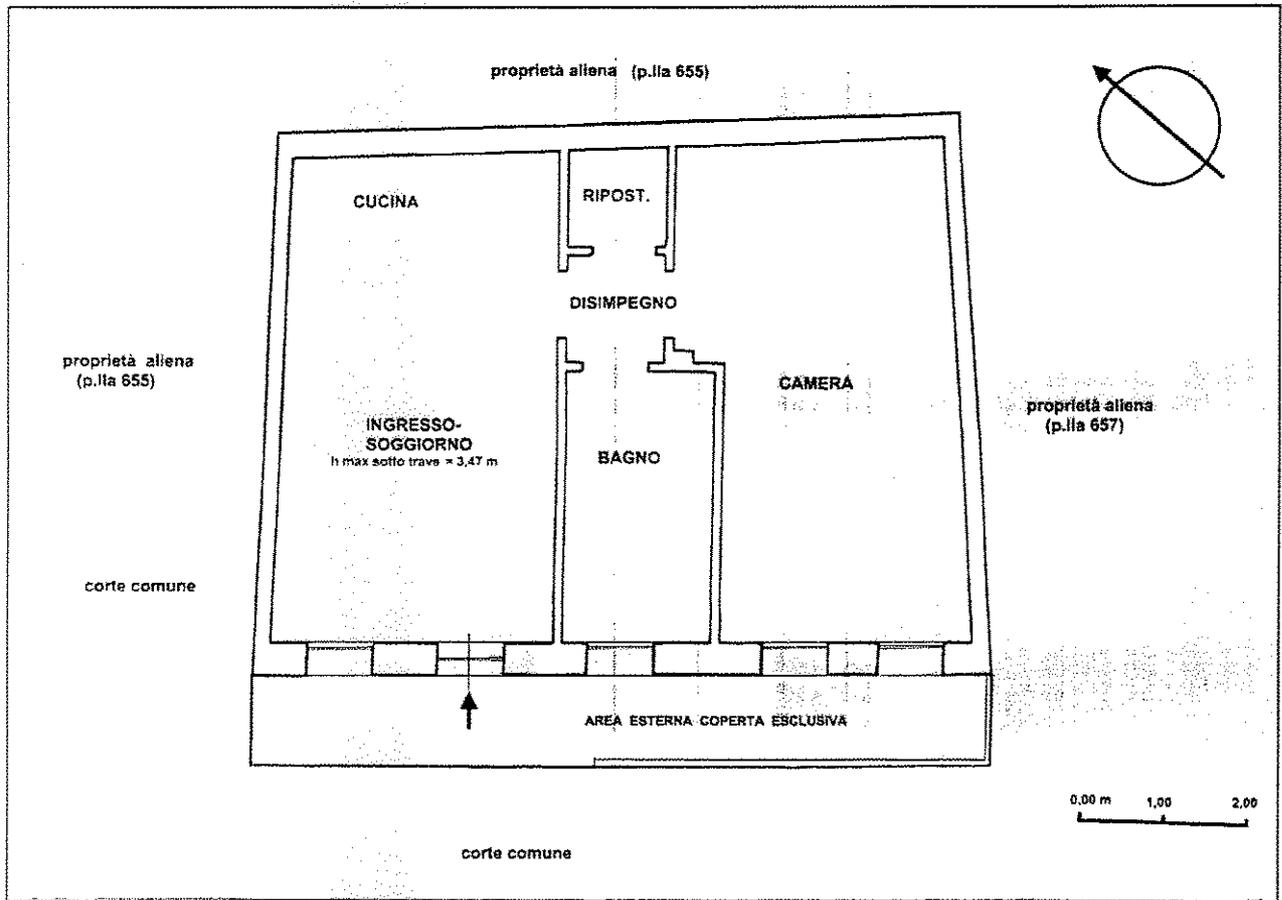
Data generazione:  
27-04-2017 16:04:24

L'Esperto alla stima  
Arch. Francesca Aiello

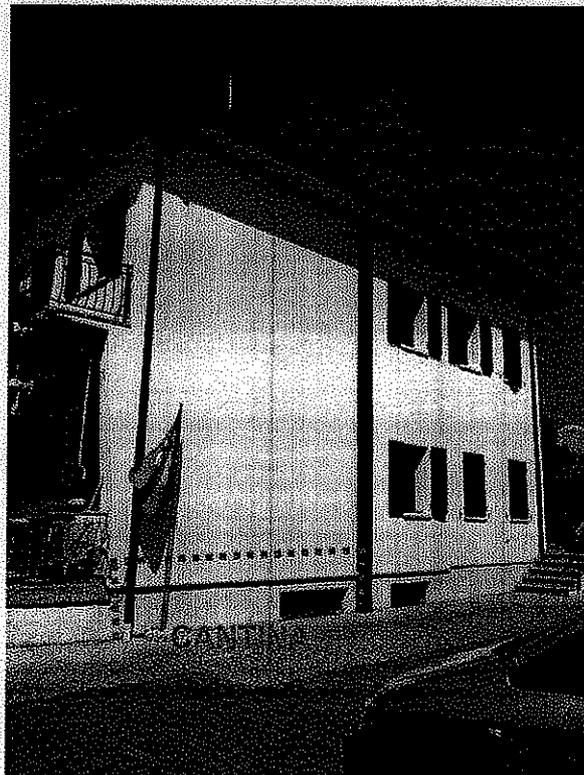
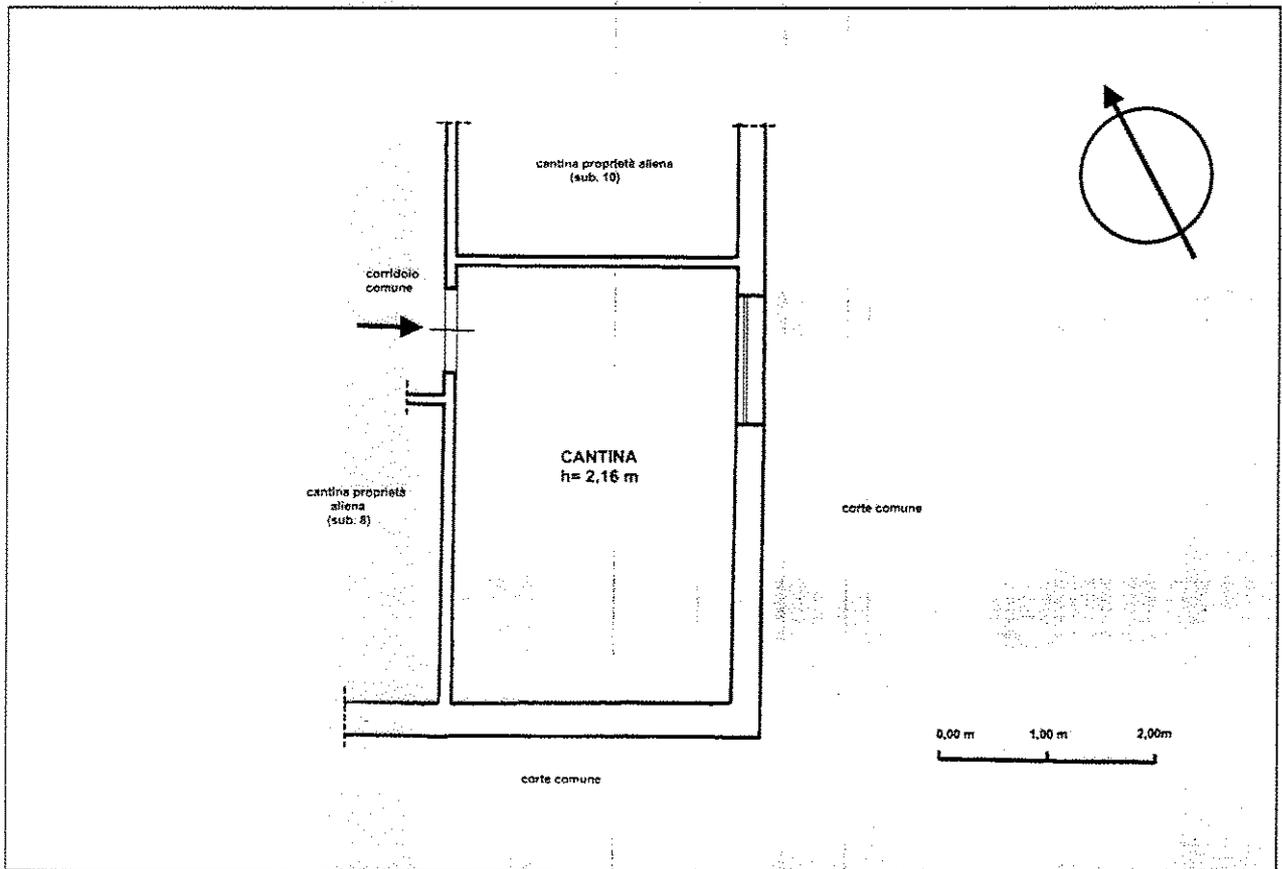
# PLANIMETRIE DI RILIEVO DELL'IMMOBILE PIGNORATO:



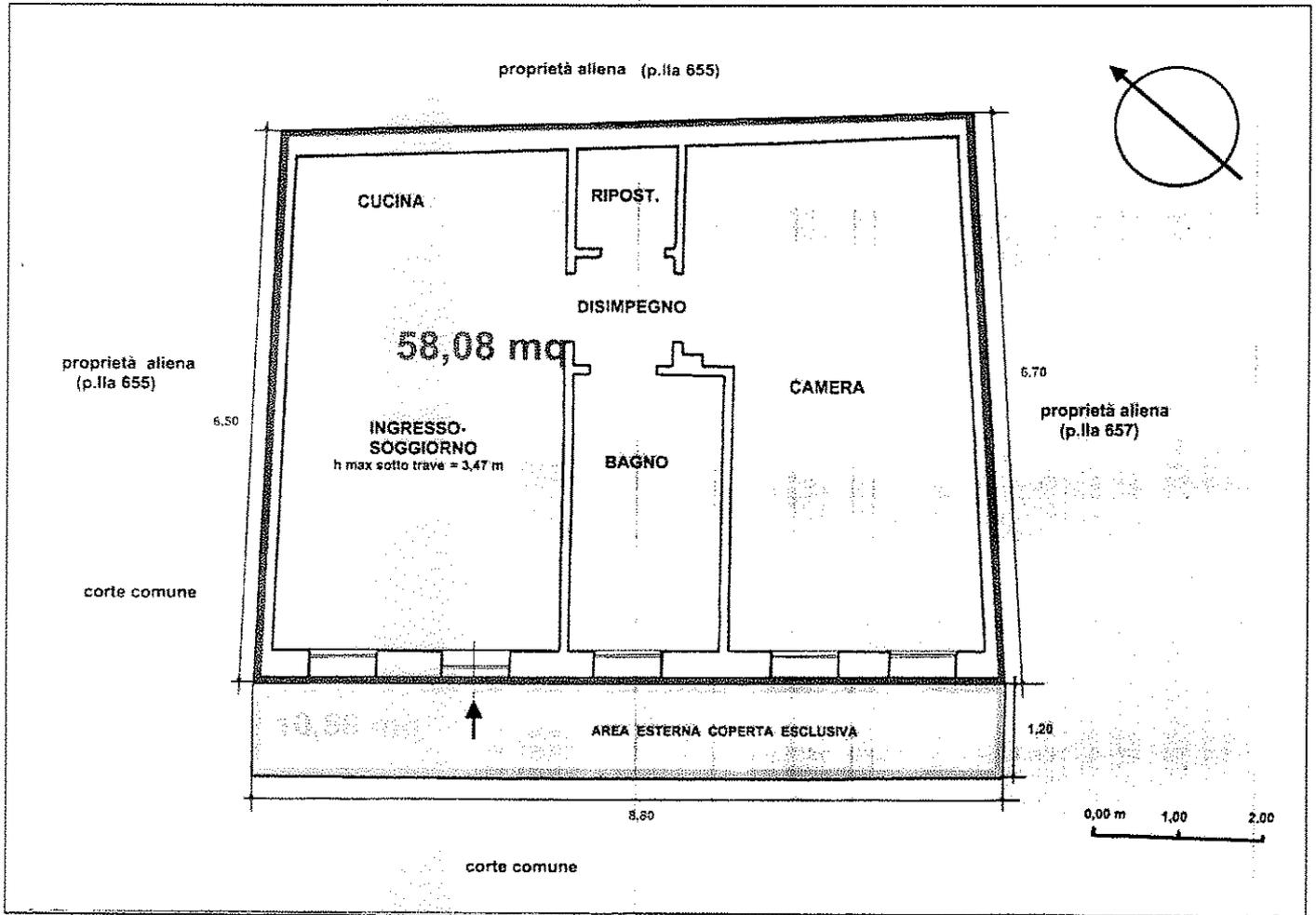
**PLANIMETRIA DELL'ABITAZIONE AL PIANO TERRA:**  
da rilievo dello stato dei luoghi alla data dell'accesso del 10.04.2017



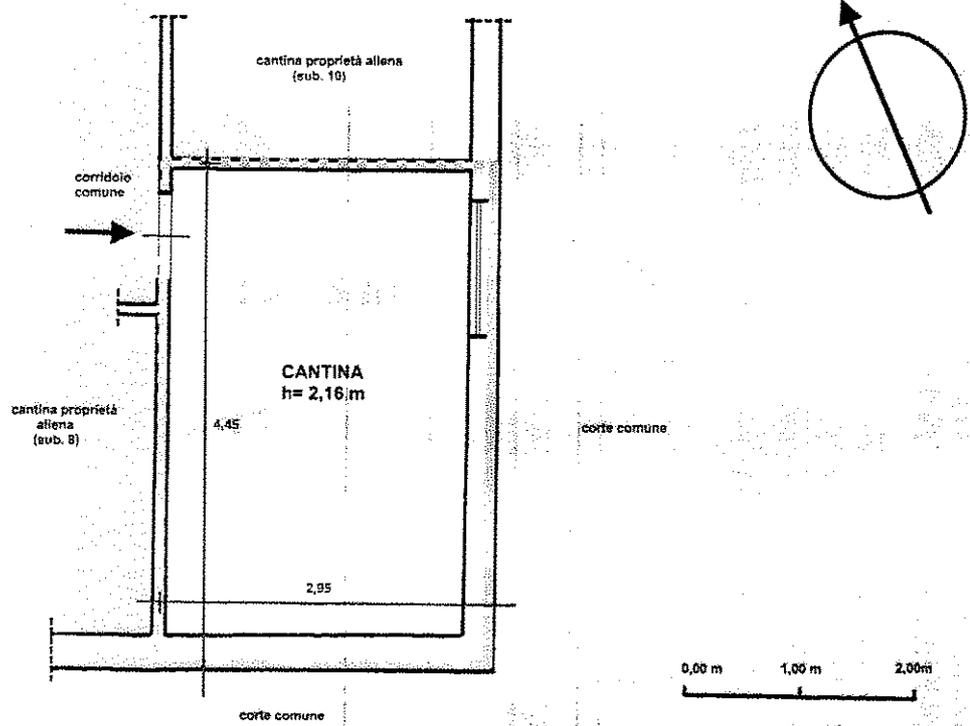
**PLANIMETRIA DELLA CANTINA AL PIANO INTERRATO:**  
da rilievo dello stato dei luoghi alla data dell'accesso del 10.04.2017



**PLANIMETRIA DELL'ABITAZIONE AL PIANO TERRA**  
con indicazione delle superfici reali lordi:

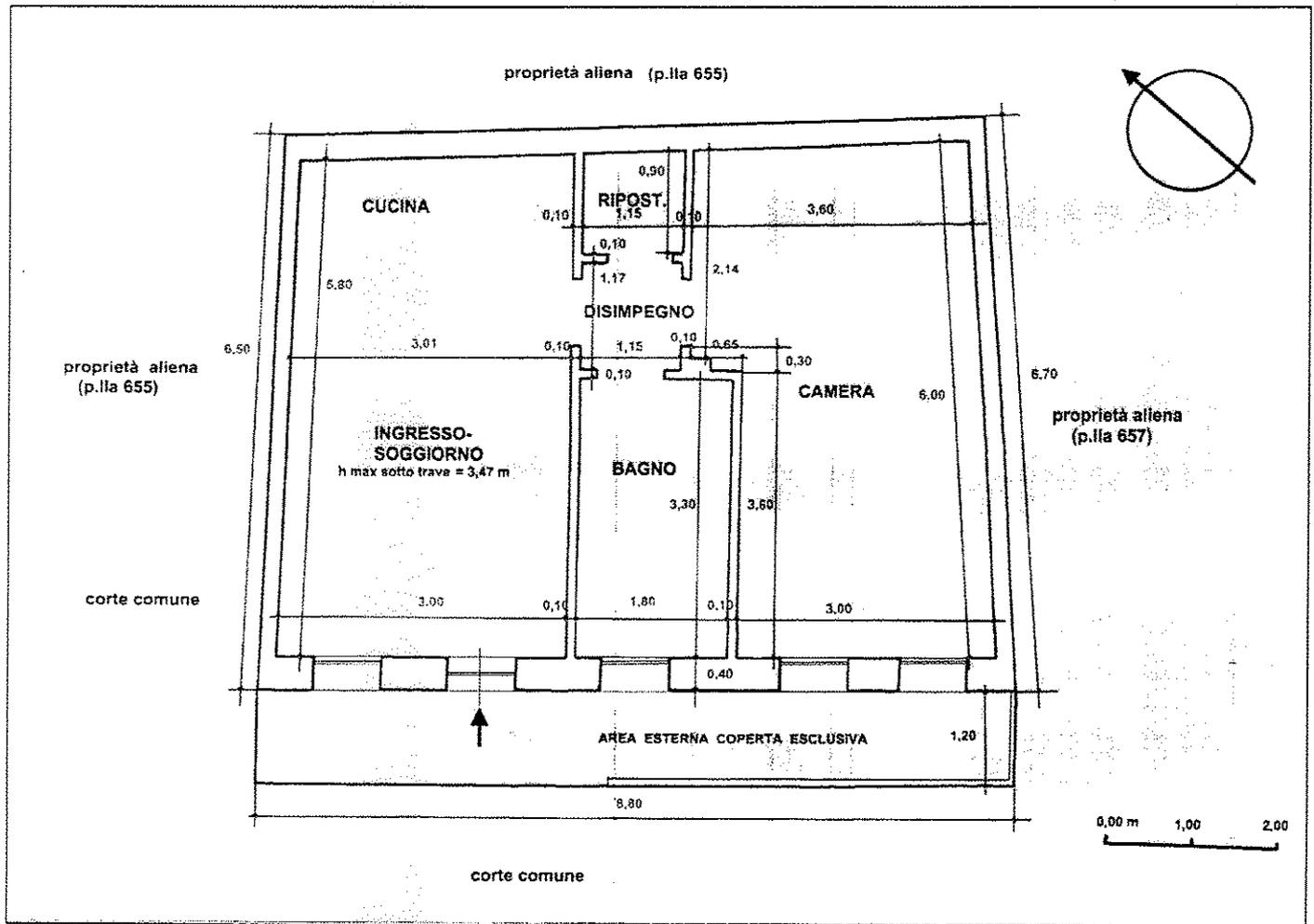


**PLANIMETRIA DELLA CANTINA AL PIANO INTERRATO**  
con indicazione della superficie reale lorda:



# PLANIMETRIA DELL'ABITAZIONE AL PIANO TERRA

quotata con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici



# PLANIMETRIA DELLA CANTINA AL PIANO INTERRATO

quotata con misure di rilievo di supporto al calcolo della superficie

