

---

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

promossa da:  
**Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **115/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-02-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 – unico**

Immobili in Comune di Aviano (PN)  
Frazione Castello di Aviano  
Via per l'Ortugna

**Esperto alla stima: Arch. Francesca Aiello**

**Codice fiscale:** [REDACTED]

**Partita IVA:** [REDACTED]

**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 per l'Ortugna - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081

**Descrizione zona:**

Gli immobili pignorati A) e B) afferenti al lotto 001) unico sono siti nel centro storico del Castello di Aviano, sviluppatosi nel XII-XIII secolo in area collinare pedemontana fortificata dal X secolo, costituente frazione del Comune di Aviano (PN) con abitato a quota 139 m s.l.m. (v. ALL. 5.0); la zona è servita da asse viario di collegamento interregionale, SP 29 Via Pedemontana Occidentale (tratto Aviano - C.R.O. Centro di Riferimento Oncologico - Budoia - Polcenigo) che si svolge in direzione est-ovest a nord dell'abitato; questo è attraversato dalla SP 52 Castello di Aviano-Vigonovo, e comunica (v. ALL. 2.0):

con il centro di Aviano, attraverso la Via Montello, in direzione est (3,5 km);

con il C.R.O., attraverso la via Albaredo e tratto di SP 29, in direzione nord-est (2,5 km);

con il centro di Budoia (2,7 km), attraverso la via Ortugna (con ponte sul torrente Ortugna) e la via Castello, in direzione ovest.

**Lotto:** 001 – unico

**Corpo:** A) - FABBRICATO RUDERE

**Categoria:** Fabbricato [X]

**Dati Catastali:**

Dal 29.09.2016:

proprietà per 1000/1000 (v. ALL. 2.5);

Unità immobiliare soppressa dal 29.09.2016 in catasto fabbricati in quanto dichiarata unità collabente, e ripristinata in catasto terreni come fabbricato diruto (v. ALL. 2.4);

foglio 59, sezione urbana A, particella 169 soppressa, indirizzo via per l'Ortugna, piano terra, comune Aviano (PN), categoria unità collabenti;

sezione censuaria Aviano (PN), foglio 59, particella 169, qualità fabbricato diruto, superficie catastale are 01, ca 70;

**Corpo:** B) - TERRENO INEDIFICATO

**Categoria:** terreno agricolo

**Dati Catastali:**

Dal 19.05.1997:

proprietà per 1000/1000 (v. ALL. 2.13);

sezione censuaria Aviano (PN), foglio 59, particella 253, qualità prato, classe 4, superficie catastale are 09, ca 50, reddito dominicale: € 2,94, reddito agrario: € 1,47;

**2. Possesso**

**Bene:** Via per l'Ortugna - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A) - FABBRICATO RUDERE

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B) - TERRENO INEDIFICATO

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via per l'Ortugna - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A) - FABBRICATO RUDERE

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

**Corpo:** B) - TERRENO INEDIFICATO

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via per l'Ortugna - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A) - FABBRICATO RUDERE

**Creditori Iscritti:** Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.

**Corpo:** B) - TERRENO INEDIFICATO

**Creditori Iscritti:** Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via per l'Ortugna - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A) - FABBRICATO RUDERE

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B) - TERRENO INEDIFICATO

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via per l'Ortugna - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A) - FABBRICATO RUDERE

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B) - TERRENO INEDIFICATO

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via per l'Ortugna - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A) - FABBRICATO RUDERE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B) - TERRENO INEDIFICATO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

Bene: Via per l'Ortugna - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 - unico

Prezzo a base d'asta del lotto: € 34.806,24=

**SOMMARIO:**

<b>PREMESSE:</b> .....	<b>pag. 5</b>
Inquadramento dei beni immobili pignorati .....	pag. 5
Formazione del lotto di vendita e cenni sul criterio di stima adottato .....	pag. 5
<b>LOTTO: 001 – unico:</b> .....	<b>pag. 7</b>
<b>1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita</b> .....	<b>pag. 7</b>
Identificativo corpo: A) – FABBRICATO RUDERE .....	pag. 7
Identificativo corpo: B) – TERRENO INEDIFICATO .....	pag. 10
<b>2) Descrizione generale (quartiere e zona)</b> .....	<b>pag. 12</b>
<b>3) Stato di possesso:</b> .....	<b>pag. 12</b>
Identificativo corpo: A) – FABBRICATO RUDERE .....	pag. 12
Identificativo corpo: B) – TERRENO INEDIFICATO .....	pag. 12
<b>4) Vincoli ed oneri giuridici:</b> .....	<b>pag. 13</b>
Dati relativi al corpo: A) – FABBRICATO RUDERE .....	pag. 13
Dati relativi al corpo: B) – TERRENO INEDIFICATO .....	pag. 13
<b>5) Altre informazioni per l'acquirente:</b> .....	<b>pag. 14</b>
Identificativo corpo: A) – FABBRICATO RUDERE .....	pag. 14
Identificativo corpo: B) – TERRENO INEDIFICATO .....	pag. 14
<b>6) Attuali e precedenti proprietari:</b> .....	<b>pag. 14</b>
Dati relativi al corpo: A) – FABBRICATO RUDERE:	pag. 14
Attuale proprietario .....	pag. 14
Precedente proprietario (ante ventennio) .....	pag. 15
Dati relativi al corpo: B) – TERRENO INEDIFICATO .....	pag. 15
Attuale proprietario .....	pag. 15
Precedente proprietario (ante ventennio) .....	pag. 16
<b>7) Pratiche edilizie:</b> .....	<b>pag. 17</b>
7.1) Conformità edilizia .....	pag. 17
7.2) Conformità urbanistica: .....	pag. 18
Dati relativi al corpo: A) – FABBRICATO RUDERE .....	pag. 18
Dati relativi al corpo: B) – TERRENO INEDIFICATO .....	pag. 20
<b>Descrizione: A) – FABBRICATO RUDERE</b> .....	<b>pag. 21</b>
Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	pag. 22
<b>Descrizione: B) – TERRENO INEDIFICATO</b> .....	<b>pag. 24</b>
Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	pag. 24
<b>8) Valutazione complessiva del lotto:</b> .....	<b>pag. 25</b>
8.1) Criteri e fonti .....	pag. 25
8.2) Valutazione corpi: .....	pag. 27
Riepilogo .....	pag. 29
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima .....	pag. 29
8.4) Prezzo a base d'asta del lotto .....	pag. 29
<b>NOTE FINALI</b> .....	<b>pag. 30</b>
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	<b>pag. 30</b>

**PREMESSE:****INQUADRAMENTO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:**

I beni immobili pignorati costituenti il lotto 001) unico, sono siti nel Comune di Aviano (PN), in Via per l'Ortugna, nel centro storico della frazione Castello d'Aviano (v. ALL. 2.0), in zona residenziale-agricola di pregio per interesse storico-urbanistico e paesaggistico-ambientale (v. ALL. 5.0).

Gli immobili individuati in atti della procedura (v. ALL. 8.1, ALL. 8.2), di intera proprietà dell'esecutato [REDACTED] e non occupati, nella presente relazione sono stati identificati, esaminati e descritti come separati corpi, rispettivamente denominati:

CORPO A) – FABBRICATO RUDERE

CORPO B) – TERRENO INEDIFICATO;

in considerazione delle differenti caratteristiche degli immobili per tipologia, provenienza della titolarità all'esecutato, classificazione urbanistica e vincolistica, e, conseguentemente, per tipologia degli interventi concretamente consentiti;

ciò premesso, si anticipa che in sede di stima i corpi A) e B) non sono stati valutati singolarmente, bensì riuniti a formare un complesso immobiliare unitario (CORPO A) + B), in cui A) rappresenta la componente principale e B) quella pertinenziale; il tutto, nell'ottica del criterio di stima "a valore di trasformazione" adottato, più avanti esposto;

**CORPO A) – FABBRICATO RUDERE:** (v. ALL. 2.1; ALL. 5.1 foto da 29 a 74):

Fabbricato opificio risalente al XIX secolo, originariamente adibito a battiferro con diritto di presa d'acqua dalla roggia adiacente, dotato di area scoperta pertinenziale ed accessibile dalla strada pubblica; è stato riscontrato allo stato di rudere ed in condizioni di abbandono, inaccessibile all'interno, privo di copertura, con muratura perimetrale parzialmente crollata e ricoperta da vegetazione infestante, recintato con segnalazione di pericolo di crollo;

misure risultanti da rilievo topografico strumentale eseguito (v. ALL. 5.2, ALL. 5.4, ALL. 5.5):

- superficie lorda area di sedime fabbricato = 145,00 mq
- superficie lorda area scoperta pertinenziale = 30,00 mq
- livelli preesistenti = n. 2;

**CORPO B) – TERRENO INEDIFICATO:** (v. ALL. 2.10; ALL. 5.1 foto da 75 ad 84):

Appezamento di terreno agricolo qualificato come prato, accessibile dalla strada pubblica, confinante su un lato con la roggia (sponda opposta al fabbricato A) e sugli altri lati con terreni di proprietà dell'esecutato non pignorati;

è stato riscontrato incolto ed in stato di abbandono, invaso da vegetazione infestante che occulta tratti superstiti di antica recinzione in muratura;

superficie lorda risultante da rilievo topografico strumentale eseguito pari a 900,00 mq;

(v. ALL. 5.2, ALL. 5.4, ALL. 5.5).

**FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA E CENNI SUL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:****Tenendo conto contestualmente:**

- delle caratteristiche degli immobili come sopra denominati A) e B);
- della localizzazione degli immobili, frontistanti con interposta roggia comunale sulla quale afferisce all'immobile A) il diritto di presa d'acqua (per provenienza della titolarità);
- dello stato di abbandono generalizzato dei luoghi riscontrato alle date degli accessi;
- della situazione vincolistica vigente: presenza di vincolo paesaggistico con inedificabilità del terreno B); assenza di vincolo storico-artistico sul fabbricato rudere A);
- delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, che individua l'interesse storico-ambientale delle aree edificate e non, e consente il recupero a destinazione residenziale del fabbricato rudere (ristrutturabile nel rispetto delle preesistenti caratteristiche tipologiche, geometrico-dimensionali e costruttive) ed altresì la riqualificazione del terreno come verde privato in funzione dell'edificazione;

**In questa sede si è formato un unico lotto di vendita** costituito dai corpi A) e B), che nel loro insieme possono definire, all'esito di opportuna trasformazione, un complesso di tipo villa-villino comprendente:  
A) fabbricato residenziale su n. 2 livelli con scoperto pertinenziale (cortile), in corrispondenza del rudere A);  
B) prato-giardino afferente al fabbricato residenziale, in corrispondenza del terreno B), accessibile dalla strada pubblica ed eventualmente da porre in comunicazione con lo scoperto del fabbricato A) mediante idoneo passaggio sulla roggia.

**Il valore del lotto di vendita è stato stimato in termini di "valore di trasformazione"**, cioè come valore che un ipotetico investitore può attribuire al complesso immobiliare dopo aver valutato ricavi e costi associati alla sua trasformazione, ovvero come differenza tra il più probabile valore di mercato che il complesso può realizzare dopo la trasformazione, ed i costi da sostenere per attuarla; il tutto, finanziariamente attualizzato per tener conto del tempo necessario per realizzare l'intera operazione.

Beni in Aviano (Pordenone)  
Località/Frazione Castello di Aviano  
Via per l'Ortugna

**Lotto: 001 - unico**

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

La parte creditrice procedente ha prodotto la seguente documentazione:

- documentazione ipocatastale (certificato ipotecario, certificati catastali storici per immobili aggiornati al 28.04.2016) (v. ALL. 8.1);
- nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare (v. ALL. 8.3);

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

- acquisizione di documenti catastali aggiornati al 28.10.2016 (estratti di mappa, visure storiche per immobili) relativi a ciascuno degli immobili pignorati (v. ALL. 2.2, ALL. 2.4, ALL. 2.5, ALL. 2.11, ALL. 2.13);
- inoltrato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di istanza di inserimento in atti informatizzati dell'elaborato planimetrico cartaceo relativo all'immobile A), con successiva acquisizione dello stesso e dell'elenco dei subalterni (v. ALL. 2.6, ALL. 2.7, ALL. 2.8, ALL. 2.9);
- inoltrato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di istanza di rettifica di dati catastali errati riscontrati nella visura storica dell'immobile A), con acquisizione della risposta (v. ALL. 2.20, ALL. 2.21);
- acquisizione di ispezioni ipotecarie aggiornate al 02.12.2016 relative a ciascuno degli immobili pignorati (v. ALL. 3.2);

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) - FABBRICATO RUDERE.**

Fabbricato [X] sito in frazione: Castello di Aviano, Via per l'Ortugna

Fabbricato opificio di antica costruzione (catastralmente documentato inizio XIX sec.) (v. ALL. 3.7), adibito a "battiferro" con diritto di presa d'acqua dalla roggia adiacente, e dotato di piccola area scoperta pertinenziale; documentato in pessime condizioni di manutenzione fin dal 1951 (v. ALL. 3.5.2); documentato fatiscente, pericolante ed in parte crollato nel 1997 (v. ALL. 3.1.2); interessato da ordinanze sindacali di messa in sicurezza per pericolo di crollo su spazi pubblici adiacenti nel 2000-2004 (v. ALL. 4.8, ALL. 4.9, ALL. 4.10); attualmente rudere in condizioni di abbandono (v. ALL. 5.1 foto da 27 a 74); classificato come area di interesse storico-ambientale in zona di recupero, suscettibile di completamento mediante ristrutturazione con conservazione tipologica (v. ALL. 4.3);

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] piena proprietà

**Eventuali comproprietari:** Nessuno;

**Ulteriori informazioni sul debitore:** [redacted]

[redacted] le informazioni risultano da certificati rilasciati da Comune di Aviano (v. ALL. 3.3.2, ALL. 3.3.1).

Non è risultato disponibile il recapito telefonico dell'esecutato, che non è intervenuto in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.3, ALL. 1.4) e non ha fatto pervenire alcuna comunicazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

Unità immobiliare soppressa dal 29.09.2016 in catasto fabbricati in quanto dichiarata unità colabente, e ripristinata in catasto terreni come fabbricato diruto;

foglio 59, sezione urbana A, particella 169 - soppressa, indirizzo via per l'Ortugna, piano terra, comune Aviano (PN), categoria unità collabenti (v. ALL. 2.4);

**Derivante da:**

Variazione del 29.09.2016 protocollo n. PN0084499 in atti dal 29.09.2016. verifica dichiarazioni unità collabenti (n. 17326.1/2016); annotazioni: di stadio: si ripristina al NCT per impropria dichiarazione al catasto fabbricati (v. ALL. 2.4);

**Confini:**

I confini dell'unità immobiliare oggi soppressa, già censita in catasto fabbricati alla sezione urbana A, fl. 59, p.la 169, si individuano con il supporto dei seguenti documenti:

estratto di mappa catastale con individuazione della particella (v. ALL. 2.3);

elaborato planimetrico catastale in data 13.12.1996 (in ditta [redacted])

[redacted] inserito da base cartacea in atti informatizzati del catasto in esito ad istanza di rasterizzazione presentata in data 18.11.2016 (v. ALL. 2.7, ALL. 2.6) (non è risultata presente alcuna planimetria catastale);

NORD-EST= strada;

EST-SUD-EST= strada (indicazione impropria; il confine corretto è: ex roggia);

SUD-OVEST= proprietà [redacted]

OVEST-NORD-OVEST = proprietà [redacted]

**Note su dati catastali errati presenti in visura catastale storica:**

Da visura catastale storica relativa all'unità immobiliare come sopra identificata in catasto fabbricati, oggi soppressa (v. ALL. 2.4), si desume inoltre:

**Situazione degli intestati dal 19.05.1997 fino al 29.09.2016:**

[redacted] proprietà per 1000/1000; Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 19.05.1997, protocollo n. 148922, voltura in atti dal 21.09.2000, repertorio: n. 30039, rogante: notaio Sperandeo, sede: Azzano Decimo (PN), registrazione: UR sede Pordenone n. 1773 del 02.06.1997, compravendita (n. 3697.1/1997);

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30.06.1987:**

Catasto fabbricati, Comune di Aviano (PN), foglio 59, particella 169, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), classe 1, consistenza 114 mq, indirizzo: via dei Molini piano terra;

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30.06.1987:**

[redacted] diritti ed oneri reali fino al 19.05.1997;

**Dalla medesima visura storica si desumono alcune informazioni risultate errate,** di seguito testualmente trascritte: (v. ALL. 2.4)

**Situazione degli intestati dal 12.10.1995:**

[redacted] diritti ed oneri reali fino al 19.05.1997; Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 12.10.1995, voltura in atti dal 25.02.1998, repertorio n. 49551, rogante: [redacted] registrazione: compravendita (n. 6175.2/1995);

da verifiche effettuate si è riscontrata l'inesattezza delle informazioni di cui sopra, che non sono pertinenti all'unità immobiliare in oggetto per i motivi di cui ai capi I), II), III), IV) seguenti:

- I) l'atto pubblico di compravendita del Notaio Prozzi rep. n. 49551 del 12.10.1995 non è presente nell'elenco delle formalità risultanti da ispezione ipotecaria sull'immobile per il periodo dal 01.12.1987 al 17.11.2016 (v. ALL. 3.2.1);

- II) l'atto pubblico di compravendita del Notaio Pirozzi rep. n. 49551 del 12.10.1995, racc. n. 14762, trascritto a Pordenone ai nn. RG 12129, RP 9064 in data 31.10.1995 (visionato su base cartacea presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone) non è pertinente né all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati di Aviano (PN) al foglio 59 p.lla 169, né al soggetto [REDACTED] infatti costituiscono oggetto di tale atto immobili siti in Pordenone alla via B. Marcello, censiti in catasto fabbricati di Pordenone al fl. 23, p.lla 621, subb. 70 e 18; i soggetti coinvolti nell'atto medesimo sono: [REDACTED] (venditore) e [REDACTED] (acquirenti);
- III) dal titolo di provenienza della proprietà dell'unità immobiliare a [REDACTED] intestato dal 19.05.1997 al 29.09.2016), atto di compravendita per Notaio Sperandeo Maria Luisa rep. n. 30039, racc. n. 8098 in data 19.05.1997, trascritto a Pordenone il 02.06.1997 ai nn. RG 6605, RP 4997 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.1.2) risulta che il precedente proprietario [REDACTED] vendeva a [REDACTED] l'unità immobiliare in oggetto, pervenutagli per "giusti e legittimi titoli anteriori al 1° gennaio 1963";
- IV) in esito ad approfondite ispezioni ipotecarie su base cartacea effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine si è accertato che la provenienza della proprietà al precedente intestato [REDACTED] deriva dall'atto di compravendita per Notaio Ferruccio Sartori di Borgoricco in data 06.12.1951, rep. n. 11.348, fasc. n. 6.193, trascritto ad Udine ai nn. RG 160, RP 160 in data 03.01.1952 (v. ALL. 3.5.2).

Si è provveduto a segnalare al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Pordenone Territorio, l'erroneità dei dati relativi al precedente intestato, inoltrando apposite istanze motivate e richiedendone la rettifica (v. ALL. 2.20); in risposta a tali istanze, l'ufficio ha fatto pervenire a mezzo pec in data 20.12.2016 la nota protocollata identificata: AGEDP-PN- registro ufficiale - 69778 - 20.12.2016 - 8079522 - 77263117, nella quale ha comunicato di non aver potuto dare corso alle istanze in quanto la rettifica relativa alla registrazione di passaggi intermedi non può essere effettuata su unità immobiliari soppresse (v. ALL. 2.21).

#### Identificato al catasto Terreni:

##### Intestazione:

Dal 29.09.2016: [REDACTED]  
proprietà per 1000/1000; sezione censuaria Aviano (PN), foglio 59, particella 169, qualità fabbricato diruto, superficie catastale are 01, ca 70 (v. ALL. 2.5);

##### Derivante da:

Variazione di ufficio del 29.09.2016, protocollo n. PN0084491 rif. verifica dichiarazioni unità collabenti (n. 736.1/2016); annotazioni: di stadio: si ripristina la qualità e la ditta al NCT per impropria dichiarazione al catasto fabbricati (v. ALL. 2.5);

##### Confini:

I confini storici dell'unità immobiliare censita in catasto terreni al fl. 59, p.lla 169, si individuano con il supporto dei seguenti documenti:

estratto di mappa catastale con individuazione della particella (v. ALL. 2.3);

visure catastali relative ad unità immobiliari di terreni e fabbricati confinanti (v. ALL. 2.14, ALL. 2.15, ALL. 2.16, ALL. 2.17);

ispezioni ipotecarie relative ad unità immobiliare confinante di proprietà dell'esecutato non pignorata (v. ALL. 3.6);

NORD, NORD-EST, NORD-OVEST = unità immobiliare terreni fl. 59, p.lla 641, corrispondente a relitto stradale, catastalmente intestato dal 11.06.2008 a [REDACTED] e precedentemente identificato come strada pubblica (v. ALL. 2.17);

trattasi di terreno non pignorato pervenuto, tra l'altro, all'esecutato [REDACTED] per compravendita dal Comune di Aviano in data 27.05.2008 (v. ALL. 3.6.1, ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3);

NORD-OVEST = unità immobiliare fabbricati sez. urbana A, fl. 59, p.lla 478, corrispondente ad abitazione di categoria A/5, sita in via dei Molini snc, catastalmente intestata dal 09.08.2014 alle proprietà [redacted] e precedentemente alla proprietà Colauzzi Angela dal 03.11.1995 (v. ALL. 2.16);

OVEST = unità immobiliare fabbricati, sez. urbana A, fl. 59, p.lla 169, corrispondente ad abitazione di categoria A/5, in via dei Molini snc, catastalmente intestata dal 13.03.1985 alla proprietà [redacted] (v. ALL. 2.15);

SUD-OVEST = unità immobiliare terreni fl 59, p.lla 476, corrispondente a seminativo arborato, catastalmente intestata dal 09.08.2014 alle proprietà [redacted] e precedentemente alla proprietà [redacted] (v. ALL. 2.14);

EST = ex roggia comunale (v. ALL. 2.3);

Note:

Da visura catastale storica relativa all'unità immobiliare come sopra identificata in catasto terreni si desume inoltre: (v. ALL. 2.5)

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 18.12.1984:

area di enti urbani e promiscui: Catasto Terreni, Comune di Aviano (PN), foglio 59, particella 169, qualità ente urbano, superficie are 01, ca 70;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

L'assetto dell'area sulla quale insiste il fabbricato A) rudere, riscontrato in sito alle date degli accessi, è risultato sostanzialmente corrispondente a quello rappresentato nella mappa catastale (v. ALL. 2.3) e nell'elaborato planimetrico (v. ALL. 2.7), indicato nella visura del catasto terreni (v. ALL. 2.5) come fabbricato diruto esteso 170 mq, con presenza tuttavia di lieve difformità nell'estensione complessiva;

la difformità si è evidenziata in esito al rilievo topografico strumentale effettuato (v. ALL. 5.2) ed alla sovrapposizione della planimetria di rilievo sull'estratto di mappa catastale (v. ALL. 5.4, ALL. 5.5);

la superficie complessiva dell'area rilevata in sito è risultata pari a 175 mq (v. ALL. 5.5), con una differenza in eccesso di 5 mq, corrispondente a circa il 2,94% della superficie catastale di 170 mq; tale difformità non incide significativamente né sulla rappresentazione planimetrica, né sui dati catastali, in quanto allo stato attuale all'immobile (unità collabente) non corrisponde alcuna rendita catastale (v. ALL. 2.5, ALL. 2.4);

**Identificativo corpo: B) - TERRENO INEDIFICATO.**

Terreno agricolo sito in frazione: Castello di Aviano, Via per l'Ortugna

Appezamento di terreno ineditato accessibile dalla strada pubblica e confinante con la roggia (sponda opposta al fabbricato A), qualificato come "prato" fin dal 1960 (v. ALL. 3.5.4);

classificato come zona per attrezzature e servizi collettivi nel 1997 (v. ALL. 3.1.2);

attualmente incolto ed in stato di abbandono (v. ALL. 5.1 foto da 75 ad 84);

inedificabile ed interamente sottoposto a vincolo paesaggistico di tutela di corsi d'acqua (torrente, roggia), classificato come verde privato di interesse storico ambientale, suscettibile di conservazione e riqualificazione in funzione degli ambiti edificati contermini (v. ALL. 4.3);

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] ena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno;

Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]

iscrizione nella A.I.R.E. del Comune di Aviano (PN); le informazioni risultano da certificati rilasciati dal Comune di Aviano (v. ALL. 3.3.2, ALL. 3.3.1); non è risultato disponibile il recapito telefonico dell'esecutato, che non è intervenuto in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.3, ALL. 1.4) e non ha fatto pervenire alcuna comunicazione.

#### Identificato al catasto Terreni:

##### Intestazione:

Dal 19.05.1997: [redacted] proprietà per 1000/1000; sezione censuaria Aviano (PN), foglio 59, particella 253, qualità prato, classe 4, superficie catastale are 09, ca 50, reddito dominicale: € 2,94, reddito agrario: € 1,47 (v. ALL. 2.13);

##### Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 19.05.1997, voltura in atti dal 13.11.1998, repertorio: n. 30039, rogante: [redacted] (v. ALL. 2.13);

##### Confini:

I confini storici dell'unità immobiliare censita in catasto terreni al fl. 59, p.lla 253 si individuano con il supporto dei seguenti documenti:

estratto di mappa catastale con individuazione della particella (v. ALL. 2.12);

visure catastali relative ad unità immobiliari confinanti (v. ALL. 2.17, ALL. 2.18);

ispezioni ipotecarie relative ad una unità immobiliari confinanti di proprietà dell'esecutato non pignorate (v. ALL. 3.6);

NORD, NORD-EST, NORD-OVEST = unità immobiliare terreni fl. 59, p.lla 641, corrispondente a relitto stradale, catastalmente intestato dal 11.06.2008 a [redacted]

[redacted] e precedentemente identificato come strada pubblica (v. ALL. 2.17);

trattasi di terreno non pignorato pervenuto, tra l'altro, all'esecutato [redacted] compravendita dal Comune di Aviano in data 27.05.2008 (v. ALL. 3.6.1, ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3);

SUD = unità immobiliare terreni fl. 59, p.lla 3, corrispondente a bosco ceduo, catastalmente intestato dal 27.05.2008 a [redacted] e precedentemente

intestato al Comune di Aviano dall'impianto meccanografico (v. ALL. 2.18);

trattasi di terreno non pignorato pervenuto, tra l'altro, all'esecutato [redacted] per compravendita dal Comune di Aviano in data 27.05.2008 (v. ALL. 3.6.1, ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3);

EST = strada pubblica via per l'Ortugna (v. ALL. 2.12);

OVEST = ex roggia comunale (v. ALL. 2.12);

##### Note:

Da visura catastale storica relativa all'unità immobiliare come sopra identificata in catasto terreni (v. ALL. 2.13) si desume inoltre:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 18.12.1984:

[redacted], diritti ed oneri reali: usufruttuario parziale fino al 19.05.1997; [redacted], diritti ed oneri reali: proprietà fino al 19.05.1997;

[redacted]

#### Informazioni in merito alla conformità catastale:

L'assetto del terreno riscontrato in sito alle date degli accessi è risultato sostanzialmente corrispondente a quello rappresentato nella mappa catastale (v. ALL. 2.12) ed indicato nella visura (v. ALL. 2.13) come prato, con presenza tuttavia di alcune puntuali difformità, evidenziatesi in esito al rilievo topografico strumentale effettuato in sito (v. ALL. 5.2) ed alla sovrapposizione della planimetria di rilievo sull'estratto di mappa catastale (v. ALL. 5.4, ALL. 5.5); dall'analisi dell'elaborato planimetrico in sovrapposizione di cui all'ALL. 5.5 si desume quanto segue:

il perimetro della particella di cui alla mappa catastale, indicato con linea nera, individua la superficie catastale pari a 950 mq;  
il perimetro della particella rilevato in sito, indicato con linea blu, individua la superficie effettiva risultata pari a 900 mq;  
la differenza in difetto di 50 mq (corrispondente a circa il 5,26% della superficie catastale) della superficie effettiva del terreno è determinata da differenze dell'assetto reale rispetto a quello catastale localizzate alle estremità est ed ovest dell'appezzamento, rispettivamente:  
- all'estremità est a confine con la strada pubblica in corrispondenza del bivio tra via per l'Ortugna e la strada in direzione di Budoia;  
- all'estremità ovest a confine con l'ex roggia comunale.

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

Il lotto 001) unico costituito dagli immobili pignorati A) e B) è ubicato nella zona occidentale del centro storico del Castello di Aviano, sul margine della collina in declivio verso il letto del torrente Ortugna (v. ALL. 5.0 foto n. 2-3-4-5-6-12; ALL. 2.0; ALL. 5.1 foto da 1 a 28);  
la zona, di tipo residenziale-agricola, gode di ampio panorama in direzione delle pendici del monte Cavallo, ed è caratterizzata dalla presenza sia di abitazioni rurali storiche allineate in cortine lungo la via per l'Ortugna e dotate di corti e spazi verdi sul retro, sia di ville e villini intervallati da aree scoperte a giardino e/o a cortile (v. ALL. 5.0 foto n. 7-8-9-10-11-13-14).

**Caratteristiche zona:** periferica - centro storico di frazione di pregio;

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola 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: C.R.O. Aviano - Centro di Riferimento Oncologico (2,5 km);

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/agricole;

**Importanti centri limitrofi:** Aviano capoluogo (3,5 km); Pordenone (circa 18 km); località turistica e sciistica Piancavallo (circa 15 km);

**Attrazioni paesaggistiche:** Torrente Ortugna, Monte Cavallo;

**Attrazioni storiche:** Complesso architettonico del Castello di Aviano; Villa Policreti;

**Principali collegamenti pubblici:** autolinea ATAP di collegamento con Aviano capoluogo, Aviano C.R.O., Budoia, Dardago, Polcenigo, Fontanafredda, Sacile;

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A) - FABBRICATO RUDERE**

**Fabbricato [X] sito in Aviano (Pordenone), Via per l'Ortugna**

Libero

Note: In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate - Direzione Generale di Pordenone - Ufficio Territoriale di Pordenone (v. ALL. 3.4.1) si è desunto che alla data del 02.01.2017 non risultano in essere contratti di locazione in capo all'esecutato (v. ALL. 3.4.2);

**Identificativo corpo: B) - TERRENO INEDIFICATO**

**Terreno agricolo sito in Aviano (Pordenone), Via per l'Ortugna**

Libero

Note: In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate - Direzione Generale di Pordenone - Ufficio Territoriale di Pordenone (v. ALL. 3.4.1) si è desunto che alla data del 02.01.2017 non risultano in essere contratti di locazione in capo all'esecutato (v. ALL. 3.4.2);

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### Dati relativi al corpo: A) - FABBRICATO RUDERE:

###### Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Volpe Claudio - Fontanafredda (PN) in data 07/05/2008 ai nn. 7630/2844;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/05/2008 ai nn. 8566/1638;

Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 54.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da: documentazione ipocatastale depositata in atti della procedura (v. ALL. 8.1); ispezioni ipotecarie aggiornate al 02.12.2016 (v. ALL. 3.2);

###### Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]

Derivante da: Atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale giudiziario U.N.E.P. - Pordenone in data 30/03/2016 ai nn. 1273/2016 i-

scritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2016 ai nn. 5298/3788;

Pignoramento eseguito per la somma complessiva di € 61.577,15 per capitale, interessi e spese, giusta atto di precetto notificato il 25.02.2016;

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da: documentazione ipocatastale depositata in atti della procedura (v. ALL. 8.1); ispezioni ipotecarie aggiornate al 02.12.2016 (v. ALL. 3.2); nota di trascrizione di pignoramento immobiliare depositata in atti della procedura (v. ALL. 8.3);

##### Dati relativi al corpo: B) - TERRENO INEDIFICATO

###### Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Volpe Claudio - Fontanafredda (PN) in data 07/05/2008 ai nn. 7630/2844;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/05/2008 ai nn. 8566/1638;

Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 54.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da: documentazione ipocatastale depositata in atti della procedura (v. ALL. 8.1); ispezioni ipotecarie aggiornate al 02.12.2016 (v. ALL. 3.2);

###### Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]

Derivante da: Atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale giudiziario U.N.E.P. - Pordenone in data 30/03/2016 ai nn. 1273/2016;

iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2016 ai nn. 5298/3788;

Pignoramento eseguito per la somma complessiva di € 61.577,15 per capitale, interessi e spese, giusta atto di precetto notificato il 25.02.2016;

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da: documentazione ipocatastale depositata in atti della procedura (v. ALL. 8.1); ispezioni ipotecarie aggiornate al 02.12.2016 (v. ALL. 3.2); nota di trascrizione di pignoramento immobiliare depositata in atti della procedura (v. ALL. 8.3).

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

**Identificativo corpo: A) - FABBRICATO RUDERE sito in Aviano (Pordenone), Via per l'Ortugna**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

In esito ad indagine sulla situazione vincolistica storico-artistica effettuata presso [redacted] si è accertato che agli atti dell'Ufficio alla data del 21.11.2016 sull'immobile non risultano sussistere vincoli ai sensi della parte seconda del D.lgs. 22.01.2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (v. ALL. 4.6);

**Avvertenze ulteriori:**

Da ispezioni ipotecarie effettuate sull'immobile fino alla data del 02.12.2016 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.3);

**Identificativo corpo: B) - TERRENO INEDIFICATO sito in Aviano (Pordenone), Via per l'Ortugna**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

In esito ad indagine sulla situazione vincolistica storico-artistica effettuata presso [redacted] si è accertato che agli atti dell'Ufficio alla data del 21.11.2016 sull'immobile non risultano sussistere vincoli ai sensi della parte seconda del D.lgs. 22.01.2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (v. ALL. 4.6);

**Avvertenze ulteriori:**

Da ispezioni ipotecarie effettuate sull'immobile fino alla data del 02.12.2016 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta (v. ALL. 3.2.4);

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Dati relativi al corpo: A) - FABBRICATO RUDERE**

**ATTUALE PROPRIETARIO DAL 19.05.1997: (v. ALL. 3.1)**

Debitore esecutato [redacted]

In forza di atto di compravendite a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa - Azzano Decimo (PN), in data 19/05/1997, ai nn. 30039/8098; registrato a Pordenone, in data 02/06/1997, ai nn. 1773<sup>8</sup> trascritto a Pordenone, in data 05/06/1997, ai nn. 6605/4997 (v. ALL. 3.1.2);

**Dati salienti desunti dal titolo di provenienza della proprietà all'esecutato [redacted]**

(riferimento: Il vendita di cui all'atto di compravendite in ALL. 3.1.2)

**Parte venditrice:**

[redacted] rappresentato da [redacted] autorizzato con procura speciale autenticata da Notaio Roberto Zaffaroni di Sanremo in data 23.05.1996 rep. n. 44 (allegata all'atto sotto la lettera "B");

**Parte acquirente:**

[redacted]

Oggetto della compravendita:

fabbricato (ex battiferro) di vecchia costruzione, fatiscente e pericolante, inabitabile, in parte crollato, relativo sedime ed area scoperta annessa, così distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Aviano (PN): partita 369, sezione A, foglio 59, mappale 169, via Ortugna, piano terra, unità collabenti;

Confini del fabbricato compravenduto:

roggia comunale, strada comunale, proprietà [REDACTED]

Provenienza della proprietà alla parte venditrice:

testualmente: "per giusti e legittimi titoli anteriori al 01.01.1963" senza ulteriori specifiche;

Dichiarazioni della parte venditrice:

la costruzione del fabbricato al foglio 59, mappale 169, è stata iniziata in data anteriore al 01.09.1967; non è stata eseguita sul fabbricato alcuna opera in difformità o abbisognevole di autonoma autorizzazione; non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi delle leggi n. 1150/42, n. 765/67 e n. 10/77, che ne impediscono la commerciabilità.

**PRECEDENTE PROPRIETARIO ANTE VENTENNIO DAL 06.12.1951 AL 19.05.1997:** (v. ALL. 3.5)

[REDACTED]  
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ferruccio Sartori di Borgoricco - Maniago, in data 06/12/1951, ai nn. 11.348/6.193; registrato a Maniago, in data 24/12/1951, ai nn. 579; trascritto a Udine, in data 03/01/1952, ai nn. 160/160;

**Dati salienti desunti dal titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario ante ventennio:** (v. ALL. 3.5.2)

Parte venditrice:

Parte acquirente:

[REDACTED] il quale delega il proprio padre [REDACTED] ad acquistare con il presente atto di compravendita mediante delega in data 01.12.1951 (allegata all'atto sub. "A");

Oggetto della compravendita:

(fra l'altro) immobile così identificato in catasto:

Comune di Aviano - partita n. 179 - urbano - foglio 59 - n. 169;  
fabbricato battiferro sito in via Riva dei Martiri civico 32, piani 2, vani 3, opificio, corrispondente nel vecchio catasto al fabbricato n. 10218 (v. ALL. 3.7);

Dichiarazioni delle parti sull'oggetto della compravendita:

fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, cadente, inabitabile, inservibile;

Provenienza della proprietà alla parte venditrice:

atto in data 29.10.1924 n. 15885/5269, a rogito Artelli, registrato a Venezia il 03.11.1924 al n. 117.

**Dati relativi al corpo: B) - TERRENO INEDIFICATO**

**ATTUALE PROPRIETARIO DAL 19.05.1997:** (v. ALL. 3.1)

Debitore esecutato:

[REDACTED]  
In forza di atto di compravendite a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa - Azzano Decimo (PN), in data 19/05/1997, ai nn. 30039/8098; registrato a Pordenone, in data 02/06/1997, ai nn. 1773; trascritto a Pordenone, in data 05/06/1997, ai nn. 6606/4998 (v. ALL. 3.1.2);

**Dati salienti desunti dal titolo di provenienza della proprietà all'esecutato:** [REDACTED]

(riferimento: III vendita di cui all'atto di compravendite in ALL. 3.1.2)

Parte venditrice:

[REDACTED], rappresentata da [REDACTED], autorizzato con procura speciale autenticata da Notaio Ferruccio Brambilla di Milano in data 17.04.1997 rep. n. 147.064 (allegata all'atto sotto la lettera "C");

Parte acquirente:

Oggetto della compravendita:

area estesa 950 mq, ricadente in zona per attrezzature e servizi collettivi "S" (come da certificato di destinazione urbanistica in data 06.02.1997 prot. 3024 allegato all'atto sotto la lettera "D"), così distinta nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Aviano:

partita 1.754 - sezione A - foglio 59 - mappale 253 - Ha 0.09.50 - prato 4 - RD L. 5.700 RA L. 2.850;

Confini del terreno compravenduto:

roggia comunale, strada comunale da due lati;

Provenienza della proprietà alla parte venditrice:

testualmente: "per giusti e legittimi titoli anteriori al 01.01.1963", senza ulteriori specifiche;

Clausola relativa alla vendita:

L'intestazione catastale della partita 1.754 del NCT non è aggiornata; precede voltura dipendente dalla riunione di usufrutto alla nuda proprietà in morte di

**PRECEDENTE PROPRIETARIO ANTE VENTENNIO DAL 07.10.1960 AL 19.05.1997:** (v. ALL. 3.5.4)

In forza di atto di assegnazione - divisione eredità a rogito di Notaio Salice - Aviano, in data 07/10/1960, ai nn. 18933; registrato a Pordenone, in data 24/10/1960, ai nn. vol. 159 n.1954/atti privati; trascritto a Udine, in data 09/11/1960, ai nn. 21009/19336.

**Dati salienti desunti dal titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario ante ventennio:** (v. ALL. 3.5.4)

Atto di divisione avente ad oggetto lo scioglimento della comunione esistente tra:

sui beni derivanti dall'eredità dei seguenti soggetti:

Oggetto dell'atto di assegnazione:

(tra l'altro)

immobile così identificato nel Catasto del Comune di Aviano:

sezione A - foglio 59 - n. 253 - prato - are 9,50 - RD 22,80 - RA 11,40.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Dati relativi al corpo: A) - FABBRICATO RUDERE****Informazioni in merito alla conformità edilizia:**

Si segnalano le seguenti circostanze:

**I) INESISTENZA DI PRATICHE EDILIZIE:**

in esito ad accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano (PN) mediante richiesta di accesso agli atti (v. ALL. 4.1 pagg. 2-4) finalizzata all'acquisizione di copie di pratiche edilizie relative all'immobile, intestate sia all'attuale proprietario esecutato [REDACTED] sia al precedente proprietario [REDACTED] si è acquisita nota in data 07.11.2016 prot. n. 23501 dello Sportello Unico dell'Edilizia (v. ALL. 4.1 pag. 1) da cui si desume l'inesistenza negli atti dell'ufficio di pratiche edilizie;

**II) DATAZIONE DELL'IMMOBILE:**

l'immobile ex battiferro risulta costruito anteriormente al 01.09.1967, trattandosi di fabbricato antico la cui attuale configurazione planimetrica risulta catastalmente documentata fin dall'inizio del XIX sec. (v. ALL. 3.7);

**III) STATO DEI LUOGHI ISPEZIONABILE:**

le condizioni dell'immobile alle date degli accessi (rudere in stato di abbandono, parzialmente crollato, fatiscente, inaccessibile e recintato con segnalazione di pericolo hanno consentito in questa sede ispezioni e rilievi solo sul perimetro esterno (v. ALL. 5.2), senza alcuna possibilità di verifica dello spazio interno, per altro invaso da elementi costruttivi crollati;

**IV) CERTIFICAZIONE INERENTE A PROVVEDIMENTI SANZIONATORI:**

l'ufficio tecnico comunale, in risposta alla richiesta (v. ALL. 4.4) di certificazione di insussistenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 47/1985 attestante la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, in assenza di pratiche edilizie non ha potuto rilasciare la certificazione attestante l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori secondo la vigente normativa in materia, ma ha rilasciato copia conforme dell'originale della richiesta inoltrata, dopo un mese di deposito (v. ALL. 4.5);

**Note:**

Si segnalano le seguenti circostanze:

**ORDINANZE SINDACALI DI ELIMINAZIONE PERICOLO EMESSE NEL PERIODO 2000-2004:**

in esito ad accertamento effettuato presso il Settore Lavori Pubblici del Comune di Aviano (PN) mediante richiesta di accesso agli atti (v. ALL. 4.7) finalizzata all'acquisizione di copie di ordinanze emesse con riferimento all'immobile; nonché di eventuali documenti tecnico-amministrativi relativi a lavori ivi effettuati, si è acquisita copia della seguente documentazione:

**I) ORDINANZA SINDACALE IN DATA 12.06.2000:**

nota in data 12.06.2000 prot. n. 12611 (v. ALL. 4.8) inviata dal Settore Urbanistica, Edilizia Privata ed Ambiente al Settore Lavori Pubblici, avente ad oggetto segnalazione di crollo di parte della copertura del fabbricato denominato "ex battiferro", con caduta di elementi sul suolo pubblico circostante, di pericolo di ulteriori crolli, e di conseguente necessità di recintare l'area circostante l'immobile con idonea transennatura; il tutto, come da verbale di sopralluogo di tecnici comunali e Polizia Municipale in data 13.04.2000 (v. ALL. 4.8 pag. 2); ordinanza n. 36 in data 12.06.2000 prot. n. 12802 (v. ALL. 4.8 pagg. 4-5) relativa alle circostanze di cui sopra, avente ad oggetto rimozione di qualsiasi elemento di pericolo nonché ricostruzione e consolidamento delle strutture del fabbricato prospicienti la pubblica via, con immediata transennatura;

**II) ORDINANZA SINDACALE IN DATA 08.09.2004:**

ordinanza n. 116 in data 08.09.2004 prot. n. 24873 (v. ALL. 4.9 pagg. 1-2) emessa a seguito di segnalazione di crollo in data 01.09.2004 (v. ALL. 4.9 pag. 12) e di successivo sopralluogo effettuato da tecnici comunali, avente ad oggetto la messa in sicurezza dell'immobile stante il pericolo di ulteriori crolli e cadute di materiale sul suolo pubblico;  
documentazione fotografica dello stato pregresso del fabbricato nella situazione di cui alla su citata ordinanza del 08.09.2004 (v. ALL. 4.10);

**Dati relativi al corpo: B) - TERRENO INEDIFICATO**

Alle date degli accessi non sono state riscontrate in sito manufatti edilizi.

## 7.2

**Conformità urbanistica****Dati relativi al corpo: A) - FABBRICATO RUDERE**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 99/2001 e successive varianti
Zona omogenea:	A.0.6 di completamento storico (82,88%); A.0.2 di interesse storico soggetta a conservazione tipologica (17,12%); zona di recupero (100%);
Norme tecniche di attuazione:	le prescrizioni urbanistiche relative all'immobile sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aviano (PN) in data 15.11.2016, prot. 23506 - 24044/6.1 (v. ALL. 4.3);
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (vincolo paesaggistico)
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Altro:	interventi consentiti per il recupero: ristrutturazione con conservazione tipologica; completamento storico di edifici dismessi in degrado, mediante edificazione secondo caratteristiche morfologico-costruttive congruenti con il contesto storico-ambientale;

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:**

Nell'assetto riscontrato in sito alle date degli accessi (nei limiti della possibilità di ispezione dall'esterno consentita dallo stato di precarietà statico-costruttiva dei superstiti elementi architettonici, prevalentemente occultati da vegetazione nonché transennati con segnalazione di pericolo) non sono stati desunti segni evidenti riferibili a recenti interventi finalizzati alla salvaguardia ed alla conservazione dell'immobile, ad esclusione di tompagnature in muratura di laterizi in corrispondenza di alcune aperture ed in adiacenza al preesistente varco di ingresso;  
l'immobile è risultato in stato di abbandono, con evidente avanzamento del degrado segnalato da ordinanze sindacali nel periodo 2000-2004 (v. ALL. 4.8, ALL. 4.9) e documentato da foto dello stato pregresso dei luoghi in atti del Comune (v. ALL. 4.10);

**Note generali sulla conformità:****PRESCRIZIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:**

Dal certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del DPR 06.06.2001 n. 380, rilasciato in data 15.11.2016 prot. 23506 - 24044/6.1 (v. ALL. 4.3) si desume che l'area sulla quale insiste l'immobile A) risulta assoggettata alle seguenti prescrizioni del PRG vigente:

**destinazione urbanistica:**

zona A.0.6 - di completamento storico (82,88%);

zona A.0.2 - di interesse storico soggetta a conservazione tipologica (17,12%);

zona V.1 - verde di interesse storico-ambientale;

**vincoli:** mappale soggetto a tutela paesaggistica - fasce relative ai laghi, torrenti, rii e rogge soggette a vincolo paesaggistico (100%); eccezioni ai vincoli: aree escluse da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 31 comma 12, lett. A della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni (99,41%);

**zone di recupero:** 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%);

**pericolosità:** mappale non interessato da pericolosità;

**DISPOSIZIONI GENERALI DEL P.R.G. RELATIVE ALLE ZONE A:**

parti del territorio comprendenti ambiti ed edifici di interesse storico-monumentale, storico-ambientale comprese le contigue aree libere; si prevedono la conservazione ed il recupero di edifici ed elementi di interesse storico e la riqualificazione degli ambiti corrispondenti, al fine migliorare la qualità insediativa e valorizzare i caratteri storici costitutivi;

le categorie di intervento consentite sono specificate nelle diverse sottozone in cui sono suddivise le zone A, e sono riferite al grado di storicità degli edifici;

**conservazione tipologica:** deve garantire la conservazione ed il ripristino di elementi architettonici rilevanti individuati nell'analisi dello stato di fatto, di elementi morfologici e costruttivi tipici dell'edilizia storica del luogo (facciate in pietrame a vista o in intonaco di calce, copertura a falde con manto di coppi in laterizio, serramenti in legno, elementi di finitura (stipiti, mensole, architravi, archi, grondaie, pluviali, camini, ecc);

**ristrutturazione edilizia:** definita dalla legislazione regionale, è consentita, tra l'altro, negli edifici di interesse storico-ambientale particolarmente degradati, caratterizzati da condizioni statico-costruttive precarie; in tal caso, il progetto dovrà motivare le ragioni della ristrutturazione, specificando le parti da demolire e ricostruire, prevedendo comunque la conservazione o il ripristino di parti ed elementi storici significativi (fronti principali, aperture, coperture ecc.);

**criteri da rispettare nella ristrutturazione o nuova costruzione:** uso di forme volumetriche semplici, di materiali tradizionali per facciate ed elementi a vista, realizzazione di aperture rettangolari analoghe a quelle degli edifici del contesto storico;

criteri di progettazione edilizia: basata su analisi dello stato di fatto, tenendo conto del grado di storicità e del livello di conservazione/trasformazione degli edifici;

**DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SOTTOZONA A.0.2:**

zone di interesse storico soggette a conservazione tipologica, costituite da ambiti edilizi con prevalenza di edifici di interesse storico-ambientale in cui si prevede come categoria di intervento prevalente la conservazione tipologica come sopra definita, nonché la ristrutturazione edilizia nei casi di cui alle su citate disposizioni generali;

**DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SOTTOZONA A.0.6:**

zone di completamento storico costituite da aree non edificate o occupate da edifici dismessi e in degrado, intercluse o contigue agli ambiti storici; possono essere edificate purché i nuovi interventi siano congruenti, per caratteristiche morfologiche e costruttive, con il contesto storico;

**Dati relativi al corpo: B) - TERRENO INEDIFICATO**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 99/2001 e successive varianti
Zona omogenea:	V.1 verde di interesse storico-ambientale (100%)
Norme tecniche di attuazione:	le prescrizioni urbanistiche relative all'immobile sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aviano (PN) in data 15.11.2016, prot. 23506 - 24044/6.1 (v. ALL. 4.3);
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (vincolo paesaggistico)
Altro:	Superficie non edificabile, interamente soggetta a vincolo paesaggistico di tutela di corsi d'acqua (torrenti, rogge);
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

**Note generali sulla conformità:****PRESCRIZIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:**

Dal certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del DPR 06.06.2001 n. 380, rilasciato in data 15.11.2016 prot. 23506 - 24044/6.1 (v. ALL. 4.3) si desume che l'immobile B) risulta assoggettato alle seguenti prescrizioni del PRG vigente:

destinazione urbanistica: zona V.1 - verdi di interesse storico-ambientale (100%); trattasi di zone di verde privato che presentano particolare interesse storico, paesaggistico, ambientale e che concorrono alla qualificazione di ambiti edificati di interesse storico; sono costituite da aree interne o contermini agli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla presenza di prati stabili, orti, giardini dei quali si prevede la conservazione come elementi di qualificazione storico-ambientale e paesaggistica degli insediamenti;

vincoli: mappale interamente soggetto a tutela paesaggistica - fasce relative ai laghi, torrenti, rii e rogge soggette a vincolo di rispetto paesaggistico (100%);

nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, le operazioni di trasformazione dei beni tutelati sono soggette a specifica autorizzazione, di competenza comunale o regionale, secondo le disposizioni regionali in materia;

pericolosità: mappale non interessato da pericolosità;

destinazioni d'uso e parametri edificatori: le superfici sono inedificabili e deve essere mantenuta l'utilizzazione a verde; sono consentite manutenzione, sostituzione, miglioramento e potenziamento della vegetazione arborea ed arbustiva esistente;

prescrizioni particolari: le recinzioni in muratura di pietrame o sasso esistenti devono essere conservate e, qualora siano parzialmente demolite o incomplete, devono essere integrate o ripristinate; la realizzazione di nuove recinzioni è consentita solo in caso di utilizzo delle tipologie in pietrame o sasso nel rispetto delle altezze prescritte; reti ed impianti tecnologici devono essere posti entro terra e qualora ciò non sia possibile, ne dovrà essere mitigato l'impatto sull'ambiente mediante adeguati interventi, compresa la formazione di schermi vegetali.

Descrizione: **Fabbricato [X] di cui al punto A) - FABBRICATO RUDERE**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno;

E' posto al piano terra;

L'edificio è stato costruito nel XIX secolo;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati nessuno;

Stato di manutenzione generale: pessimo;

**Descrizione sommaria:**

Il corpo A) è costituito dal rudere di antico fabbricato originariamente adibito ad opificio, denominato "ex battiferro", la cui esistenza con l'attuale impianto risulta catastalmente documentata fin dall'inizio del XIX secolo (v. ALL. 3.7), insistente su area di sedime a pianta ad L di superficie reale pari a 145,00 mq, e dotato di adiacente area scoperta pertinenziale a pianta trapezoidale, di superficie reale pari a 30,00 mq; le superfici sono state determinate sulla base di rilievo topografico strumentale eseguito in sito (v. ALL. 5.5, ALL. 5.2, ALL. 5.4, ALL. 5.6);

i fronti nord e nord-est del fabbricato prospettano su strada pubblica (rampa che si dirama dalla via per l'Ortugna), laddove originariamente era ubicato l'ingresso (v. ALL. 5.1 foto da 31 a 38, e 41-42);

il fronte nord-ovest risulta adiacente a fabbricati di proprietà aliena (v. ALL. 5.1 foto da 39 a 43);

il fronte sud-ovest prospetta sull'area scoperta pertinenziale (v. ALL. 5.1 foto da 43 a 49);

il fronte sud-est risulta adiacente alla ex roggia, risultata dismessa (v. ALL. 5.1 foto da 50 a 66);

il fronte nord prospetta su passaggio afferente alla ex roggia (v. ALL. 5.1 foto 62-63, e da 67 a 74);

sui fronti sud-ovest e sud-est del fabbricato sono visibili le aperture di preesistenti finestre, disposte su 2 livelli; le aperture al primo livello del fronte sud-est (lato roggia) risultano tompagnate con pannelli murari in mattoni laterizi (v. ALL. 5.1 foto da 45 a 49, e da 58 a 64);

sul fronte nord del fabbricato sono visibili elementi superstiti di un camino (v. ALL. 5.1 foto n. 35-36, 66-67-68, 71-73-74);

dal raffronto tra lo stato dei luoghi documentato alle date degli accessi (v. ALL. 5.1) e quello pregresso documentato da foto allegate ad ordinanza sindacale (v. ALL. 4.10) si desume che nel 2004 il fabbricato era dotato di fatiscente copertura a tetto a 2 falde con struttura in legno a vista, con residui di manto in tegole di laterizio, e che risultavano ben visibili pannelli murari di facciate oggi completamente occultate da vegetazione rampicante e/o crollate;

**Condizioni generali dell'immobile:**

alle date degli accessi il fabbricato è stato riscontrato in pessime condizioni generali, allo stato di rudere, fatiscente ed in stato di abbandono, inaccessibile nello spazio interno, privo di copertura (interamente crollata all'interno), con muratura perimetrale gravemente dissetata e parzialmente crollata, prevalentemente ricoperta da vegetazione infestante, recintata sul perimetro con rete metallica sulla quale sono state apposte segnalazioni di pericolo di crollo (v. ALL. 5.1 foto 4-9-28-29-39-40-41-44-45-48-49-53-54-55-56-57-59-60-61);

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>interamente crollate</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>crollati</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in pietrame e sassi</b> condizioni: <b>pessime, parzialmente crollate</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>preesistenti su copertura crollata</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>pessime</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Tenendo conto di tutto quanto accennato in premessa sulla stima dei corpi A) e B), che in questa sede sono stati considerati e valutati non separatamente bensì come componenti di un **corpo unitario A)+B)**, vale a dire di un complesso immobiliare in cui A) rappresenta la componente principale residenziale e B) quella pertinenziale, si precisa che il calcolo della consistenza in termini di superficie commerciale è stato effettuato secondo i criteri che seguono, meglio descritti nella tabella di calcolo estimativa in ALL. 6.7:

**superfici reali:**

si è fatto riferimento alle superfici risultanti dal rilievo topografico-strumentale effettuato in sito (v. ALL. 5.5, ALL. 5.2, ALL. 5.4, ALL. 5.6);

**superfici equivalenti (ragguagliate):**

superfici residenziali - corpo A) - p.lla 169: si è applicato il coefficiente di ragguaglio pari ad 1,00 alla superficie reale esterna lorda (SEL) di ciascun piano, considerata comprensiva di superficie utile e di ingombro di pareti perimetrali esterne ed interne;

superficie scoperta pertinenziale (cortile) - corpo A) - p.lla 169: si è applicato il coefficiente di ragguaglio pari a 0,10 alla superficie reale lorda;

parte di superficie scoperta pertinenziale (prato-giardino) - corpo B) - p.lla 253: si è applicato il coefficiente di ragguaglio pari a 0,10 alla superficie reale lorda fino all'estensione pari a 290,00 mq corrispondente alla superficie complessiva residenziale (principale);

restante parte di superficie scoperta pertinenziale (prato-giardino) - corpo B) - p.lla 253: si è applicato il coefficiente di ragguaglio pari a 0,02 alla superficie reale lorda eccedente i 290,00 mq;

la superficie commerciale, pari alla somma delle varie superfici equivalenti (ragguagliate) è risultata pari a **complessivi 334,20 mq** (v. ALL. 6.7);

**CONSISTENZA DEL CORPO UNITARIO = CORPO A) + CORPO B):****SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali piano terra (corpo A)	sup reale lorda	1,00	145,00	€ 0,00
locali residenziali piano primo (corpo A)	sup reale lorda	1,00	145,00	€ 0,00
area esterna scoperta pertinenziale p.lla 169 (cortile corpo A)	sup reale lorda	0,10	3,00	€ 0,00
area esterna scoperta pertinenziale p.lla 253 fino a 290 mq (prato-giardino corpo B)	sup reale lorda	0,10	29,00	€ 0,00
area esterna scoperta pertinenziale p.lla 253 oltre 290 mq e fino a 900 mq (prato-giardino corpo B)	sup reale lorda	0,02	12,20	€ 0,00

334,20

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2016

Zona: Aviano - periferica - borgate conurbate Castello,

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.050,00

**Nota:**

Il riferimento ai valori dell'Agenzia del Territorio è stato sopra riportato semplicemente a titolo indicativo; ulteriori riferimenti del mercato immobiliare della zona (dati e quotazioni) sono stati esaminati nel successivo punto "8.1) criteri e fonti" con il supporto dei documenti in ALL. 6;

nella tabella che precede, nell'ultima colonna a destra non è stato indicato il prezzo unitario poiché il criterio di stima adottato richiede calcoli più complessi, esposti dettagliatamente nella scheda di calcolo estimativa (v. ALL. 6.7) e richiamati nei passaggi salienti nel successivo punto "8.2) valutazione dei corpi".

Descrizione: **Terreno agricolo di cui al punto B) - TERRENO INEDIFICATO****1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno;

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in lieve declivio da nord e da est verso sud e sud-ovest;  
 Tessitura prevalente; ghiaia, humus;  
 Sistemazioni agrarie non presenti;  
 Sistemi irrigui presenti: roggia di antica costruzione, risultata dismessa alle date degli accessi;  
 Colture erbacee non presenti;  
 Colture arboree: alberi di alto fusto spontanei sul perimetro dell'appezzamento;  
 Selvicolture non si evincono;  
 Stato di manutenzione generale: mediocre;

**Descrizione sommaria:**

Il corpo B) è costituito da un appezzamento di terreno ineditato che si estende su area in declivio posta a valle di scarpate adiacenti alle strade pubbliche circostanti (via per l'Ortugna, a nord-est; via Ortugna in direzione di Budoia, a sud) (v. ALL. 5.1 foto 1-2-3, 6-10-11-12-13-15-16);

l'area è accessibile dalla strada pubblica all'estremità est, in corrispondenza del bivio, attraverso varco (delimitato da bassa recinzione sul margine della pavimentazione stradale) afferente ad uno scoscendimento fiancheggiato sul lato nord-est da tratto superstite di un antico muro di cinta in pietra (v. ALL. 5.1 foto 1-2-16-17-18-19, e da 23 a 27);

il margine nord dell'appezzamento, che si configura come spezzata costituita da tratti rettilinei e curvilinei, si materializza in una successione di elementi, costruiti e non, che ne segnano il confine, così individuabili procedendo da est verso ovest:

varco su strada, muro di recinzione in pietra, alberi di alto fusto, pilastro in muratura (elemento superstite di preesistente recinzione); ad ovest del pilastro il confine dell'area (non materializzato) raggiunge con andamento rettilineo la ex roggia e ne segue il tracciato fino all'estremità sud-ovest (v. ALL. 5.1 planimetrie pagg. 1, 40, foto 53-75-76-77-81-82-83-84; ALL. 5.4, ALL. 5.5, ALL. 5.2);

il margine sud dell'appezzamento si configura come spezzata costituita da tratti rettilinei, parzialmente materializzata alla base dello scoscendimento che fiancheggia la strada afferente al ponte sul torrente Ortugna (v. ALL. 5.1 foto 78-79-80-84);

la superficie reale dell'appezzamento, determinata sulla base del rilievo topografico strumentale eseguito in sito, è risultata pari a 900,00 mq (v. ALL. 5.5, ALL. 5.2, ALL. 5.4, ALL. 5.6);

gli scoscendimenti che delimitano i margini nord e sud dell'appezzamento in oggetto insistono su aree (in catasto p.lla 641 e p.lla 3) di proprietà dell'esecutato [redacted] e non pignorate, interposte tra le strade pubbliche ed il terreno B), aree che fino al 2008 risultavano di proprietà del Comune di Aviano (v. ALL. 5.1 planimetria pag. 1; ALL. 3.6);

**Condizioni generali dell'immobile:**

alle date degli accessi il terreno è risultato difficilmente accessibile dalla strada, per la presenza di una fitta barriera di cespugli e rovi lungo tutto il perimetro, nonché interamente incolto ed in stato di abbandono all'interno, con piano di campagna praticabile ricoperto da vegetazione infestante (erbe, arbusti, cespugli) che invade l'originario prato, sovrapponendosi ai tronchi degli alberi di alto fusto presenti (v. ALL. 5.1 foto 10-11-12-19-20-25-26, da 78 ad 84);

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del corpo B) in termini di superficie commerciale equivalente (ragguagliata) è stata calcolata come affidente al corpo unitario A)+B), nell'ambito del quale il terreno ineditato B) rappresenta la componente pertinenziale (prato-giardino) afferente a quella principale residenziale realizzabile nel fabbricato A); pertanto, non si riporta la corrispondente tabella e si fa riferimento a quella delle pagg. precedenti.

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

Si richiama preliminarmente tutto quanto già accennato in premessa sia sulle motivazioni insite nella formazione del lotto unico di vendita, sia sul criterio di stima "a valore di trasformazione" adottato.

Il valore del lotto, composto da immobili suscettibili di trasformazione poiché presentano destinazione d'uso e condizioni di conservazione non ordinarie, con evidente sottoutilizzo rispetto alle reali potenzialità che potrebbero esprimere, è stato individuato nel "valore di trasformazione", cioè nel valore che un ipotetico investitore può attribuire al complesso immobiliare dopo aver valutato ricavi e costi associati alla sua trasformazione secondo la destinazione prevista: residenziale, di tipologia villa-villino su 2 livelli con aree scoperte pertinenziali (cortile, prato-giardino), realizzato nel rispetto di vincoli e prescrizioni urbanistiche vigenti.

Secondo tale criterio di stima, il valore di trasformazione del lotto composto dagli immobili A) e B) è stato determinato come differenza tra il più probabile valore di mercato che il complesso immobiliare può assumere dopo un processo di trasformazione mediante riqualificazione e cambio di destinazione, ed il costo necessario per attuare il processo medesimo; il tutto, finanziariamente attualizzato per tener conto dei tempi necessari per l'attuazione dell'intera operazione.

In concreto, il valore di trasformazione del lotto è stato determinato con il procedimento analitico di seguito esposto, meglio dettagliato nella scheda di calcolo estimativa in ALL. 6.7:

**VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL LOTTO COSTITUITO DA CORPO A) + CORPO B):**

$$V \text{ lotto} = (V_{mp} - K_{tr}) / q^n$$

dove:

V lotto = il più probabile valore che il lotto potrebbe realizzare attraverso la trasformazione

Vmp = il più probabile valore di mercato del lotto nelle condizioni post-trasformazione (ricavo)

Ktr = costi di trasformazione

q<sup>n</sup> = saggio di sconto all'attualità tenendo conto del tempo "n" per attuare la trasformazione;

in particolare:

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO POST-TRASFORMAZIONE:**

Vmp = il più probabile valore di mercato del lotto nelle condizioni post-trasformazione è stato determinato attraverso il prodotto:

$$V_{mp} = VU * SC$$

dove:

VU = valore unitario per unità di superficie commerciale (in €/mq) di un immobile residenziale nuovo-ristrutturato, individuato tenendo conto dei parametri medi di zona desunti dall'analisi comparata dei dati riportati dalle fonti disponibili (v. ALL.6.1, ALL.6.2, ALL.6.3, ALL.6.4, ALL.6.5, ALL.6.6);

SC = consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (in mq), determinata come dettagliato nella scheda di calcolo in ALL. 6.7;

in particolare:

**COSTI DI TRASFORMAZIONE DEL LOTTO:**

Ktr = costi di trasformazione individuati attraverso la sommatoria di differenti tipologie di costi:

$$K_{tr} = K_c + K_{se} + S_{tp} + O_f + O_{cc} + P$$

dove:

Kc = costi tecnici di costruzione a nuovo dei manufatti edili, comprensivi di spese generali ed utili delle imprese esecutrici

Kse = costi per sistemazioni esterne (aree scoperte di pertinenza) e per eventuali imprevisti

S<sub>tp</sub> = spese tecniche e professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudi, accatastamenti, calcoli strutturali ecc..)

Of = oneri finanziari (costo del denaro cioè interessi bancari sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'operazione immobiliare dall'inizio dei lavori fino al completamento della vendita)

Occ = oneri costo di costruzione (contributi per autorizzazioni edilizie, commisurati ad incidenza di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)

P = profitto o utile lordo che un imprenditore ordinario potrebbe ottenere dall'investimento immobiliare;

**Elenco fonti di documenti:**

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2);

Conservatoria Registri Immobiliari Pordenone (v. ALL. 3.1, ALL. 3.2, ALL. 3.6); Udine (v. ALL. 3.5);

Studio Notaio Sperandeo Maria Luisa - Azzano Decimo (PN) (v. ALL. 3.1);

Uffici del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.4);

Ufficio Tecnico di Comune di Aviano (PN) (v. ALL. 4);

Ufficio Anagrafe del Comune di Aviano (PN) (v. ALL. 3.3);

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia (v. ALL. 4.6);

Mappa catasto antico (1807-1837) estratta dal testo: (v. ALL. 3.7)

*G. Bariviera, La nostra casa - Il Friuli Occidentale, Pordenone 2011, ed. Biblioteca dell'Immagine*

**Elenco fonti di dati e quotazioni del mercato immobiliare:**

**OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 6.1);

Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) (v. ALL. 6.2);

quotazioni borsinoimmobiliare.it (v. ALL. 6.3);

quotazioni Immobiliare.it (v. ALL. 6.4);

quotazioni Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 6.5);

**FONTI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (RECENTI COMPRAVENDITE):**

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 18 mesi ed aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale siti in Aviano (PN) - frazione Castello di Aviano, da assumere come immobili di confronto (v. ALL. 6.6);

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

Zona Castello di Aviano: destinazione principale residenziale con tipologia prevalente ville e villini in normale stato di conservazione (usato abitabile);

**USATO ABITABILE:**

parametri medi in €/mq desunti dalle varie fonti risultate disponibili:

1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 6.1):

min = €/mq 800,00 max = €/mq 1.050,00 medio = €/mq 925,00;

2) Osservatorio immobiliare FIAIP (v. ALL. 6.2):

min = €/mq 650,00 max = €/mq 900,00 medio = €/mq 775,00;

3) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 6.3):

min = €/mq 763,00 max = €/mq 1.033,00 medio = €/mq 898,00;

4) Immobiliare.it (v. ALL. 6.4):

medio = €/mq 991,00;

dal raffronto dei dati suindicati risulta il parametro medio di zona pari ad €/mq 897,00 riferibile a ville e villini in normale stato di conservazione (usato abitabile);

**Ulteriori parametri di zona desunti dalle fonti risultate disponibili:**

**NUOVO RISTRUTTURATO:**

1) Osservatorio immobiliare FIAIP (v. ALL. 6.2):

min = €/mq 1.300,00 max = €/mq 1.500,00 medio = €/mq 1.400,00

2) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 6.5):

quotazione indicativa max = €/mq 1.400,00;

dal raffronto dei dati suindicati si desume la coincidenza del parametro medio applicabile alla destinazione residenziale in ottimo stato (nuovo ristrutturato) pari ad €/mq 1.400,00

**DA RISTRUTTURARE:**

1) Osservatorio immobiliare FIAIP (v. ALL. 6.2):

min = €/mq 250,00 max = €/mq 500,00 medio = €/mq 375,00

2) Dati di recente compravendita (v. ALL. 6.6):

prezzo unitario = €/mq (2\*€ 38.350,00)/191,00 mq = €/mq 400,00

**CONSIDERAZIONI SUL RAFFRONTO DEI PARAMETRI MEDI DISPONIBILI:**

dal raffronto dei dati desunti dalle su citate fonti risultate disponibili si riassumono i parametri medi indicativi di zona, arrotondati alla cifra tonda:

NUOVO RISTRUTTURATO: €/mq 1.400,00

USATO ABITABILE: €/mq 900,00

DA RISTRUTTURARE: €/mq 400,00;

**8.2 Valutazione corpi:**

**Corpo A) - FABBRICATO RUDERE - Fabbricato [X]**

**Corpo B) - TERRENO INEDIFICATO - Terreno agricolo**

Altro Metodo di Valorizzazione:

**STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL COMPLESSO: CORPO A) + CORPO B):**

**DATI RELATIVI AI SINGOLI CORPI A) e B) COSTITUENTI IL COMPLESSO DA TRASFORMARE:**

**CORPO A) – FABBRICATO RUDERE:**

consistenza risultante da rilievo topografico strumentale eseguito (v. ALL. 5.2, ALL. 5.4, ALL. 5.5):

superficie lorda fabbricato rudere = 145,00 mq

superficie scoperto pertinenziale = 30,00 mq

altezza preesistente fabbricato (quota gronda) = 5,52 m

trasformazione: edificazione residenziale su 2 livelli, secondo volume e tipologia preesistenti

superficie reale lorda di ciascun livello = 145,00 mq

volume residenziale realizzabile = 145,00 mq x 5,52 m = 800,40 mc

costo unitario di costruzione assunto = 330,00 €/mc riferito ad edificio unifamiliare su 2 livelli,

con caratteristiche costruttive di media qualità, completo di elementi strutturali, di finitura ed

impiantistici, compresi spese generali ed utili dell'impresa esecutrice

(costo desunto da: Prezzi tipologie edilizie – Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, ed. DEI Topografia del Genio Civile, Roma 2014);

**CORPO B) – TERRENO INEDIFICATO:**

consistenza risultante da rilievo topografico strumentale eseguito (v. ALL. 5.2, ALL. 5.4, ALL. 5.5):

superficie = 900,00 mq

trasformazione: sistemazione come area scoperta pertinenziale alla residenza non edificabile.

La stima del valore di trasformazione del complesso immobiliare corpo A) + corpo B) è stata effettuata secondo il procedimento analitico dettagliatamente esposto nella scheda di calcolo estimativa in ALL. 6.7, di cui si richiamano di seguito i passaggi salienti:

**VALORE DI TRASFORMAZIONE:**

$$V = (Vmp - Ktr) / q^n$$

di seguito sono stati singolarmente determinati:

Vmp = il più probabile valore di mercato post-trasformazione;

Ktr = costi di trasformazione;

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO POST-TRASFORMAZIONE = Vmp:**

$$Vmp = VU * Sc$$

si determinano di seguito VU e SC:

**VU = VALORE UNITARIO MEDIO A NUOVO:**

VU = valore unitario per unità di superficie commerciale (in €/mq) individuato sulla base dei parametri medi di zona desunti dalle fonti disponibili;

per la determinazione di VU si è proceduto in primo luogo alla ricerca di prezzi di recenti compravendite di immobili residenziali siti in località Castello di Aviano;

la ricerca effettuata su banche dati catastale ed ipotecaria, riferita ai 18 mesi anteriori al dicembre 2016, non ha evidenziato dati sufficienti da poter assumere a supporto della stima del valore unitario VU residenziale a nuovo (v. ALL. 6.6);

ciò premesso, sono stati esaminati e comparati i valori unitari medi riportati da varie fonti di quotazioni immobiliari, dalle quali si è desunto quanto segue:

i valori medi della zona Castello di Aviano indicati dalla maggior parte delle fonti (v. ALL. 6.1, ALL. 6.2, ALL. 6.3, ALL. 6.4) si riferiscono alla tipologia ivi prevalente (ville e villini in normale stato di conservazione, corrispondenti ad usato abitabile) e non ad immobili nuovi o ristrutturati; alcune fonti (v. ALL. 6.2, ALL. 6.5) indicano concordemente il valore unitario medio a nuovo per immobile residenziale in Comune di Aviano:

$$VU = \text{€/mq } 1.400,00 \text{ (min=€/mq } 1.300,00; \text{ max=€/mq } 1.500,00);$$

tenendo conto della genericità delle informazioni risultate disponibili, nella presente stima si è assunto prudenzialmente il valore unitario a nuovo:

$$VU = \text{€/mq } 1.200,00;$$

**SC = SUPERFICIE COMMERCIALE:**

SC = consistenza in termini di superficie commerciale determinata nella scheda in ALL. 6.7 risulta:

$$SC \text{ CORPI A) + B) = } 334,20 \text{ mq}$$

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO POST-TRASFORMAZIONE:**

$$Vmp = VU * Sc = 1.200,00 \text{ €/mq} * 334,20 \text{ mq} = \text{€ } 401.040,00$$

**STIMA DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE = Ktr :**

$$Ktr = Kc + Kse + Stp + Of + Occ + P$$

dove:

$$Kc = \text{costi tecnici di costruzione} = 800,40 \text{ mc} * 330,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 264.132,00$$

$$Kse = \text{costi sistemazioni esterne ed imprevisti} = 3\% \text{ di } Kc = \text{€ } 7.923,96$$

$$\text{Sommano } Kc+Kse = \text{€ } 272.055,96$$

$$Stp = \text{spese tecniche professionali} = 10\% \text{ di } Kc+Kse = \text{€ } 27.205,60$$

$$Of = \text{oneri finanziari su } 80\% = 5\% \text{ di } Kc+Kse+Stp \text{ per } 2 \text{ anni} = \text{€ } 29.926,16$$

$$Occ = \text{oneri costo di costruzione} = 0,5\% \text{ di } Kc+Kse = \text{€ } 1.360,28$$

$$P = \text{profitto o utile lordo} = 10\% \text{ di } Kc+Kse = \text{€ } 27.205,60$$

pertanto l'ammontare dei costi di trasformazione risulta:

$$Ktr = Kc + Kse + Stp + Of + Occ + P = \text{€ } 357.753,59$$

**STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE SCONTATO ALL'ATTUALITA':**

$$V = (Vmp - Ktr) / q^n$$

dove si è determinato:

$$Vmp = \text{€ } 401.040,00$$

$$Ktr = \text{€ } 357.753,59$$

si assume saggio del 2% per tempo pari a 2 anni:

$$q^n = (1+0,02)^2 = (1,02)^2 = 1,0404$$

$$V = (V_{mp} - K_{tr}) / q^n = (\text{€ } 401.040,00 - \text{€ } 357.753,59) / 1,0404 = \text{€ } 41.605,55$$

Il valore di trasformazione stimato risulta:

$$V = \text{€ } 41.605,55$$

**VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL COMPLESSO CORPO A) + CORPO B):**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali residenziali piano terra (corpo A)	145,00	€ 0,00	€ 0,00
locali residenziali piano primo (corpo A)	145,00	€ 0,00	€ 0,00
area esterna scoperta pertinenziale p.lla 169 (cortile corpo A)	3,00	€ 0,00	€ 0,00
area esterna scoperta pertinenziale p.lla 253 fino a 290 mq (prato-giardino corpo B)	29,00	€ 0,00	€ 0,00
area esterna scoperta pertinenziale p.lla 253 oltre 290 mq e fino a 900 mq (prato-giardino corpo B)	12,20	€ 0,00	€ 0,00
Valore del complesso corpo A)+corpo B)			€ 41.605,55
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.605,55
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.605,55

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A)FABBRICATO RUDERE	Fabbricato [X]	334,20	€ 41.605,55	€ 41.605,55
B) TERRENO INEDIFICATO	Terreno agricolo			

**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% ) € 6.799,31

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: € 34.806,24

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 0,00

**NOTE FINALI:**

**BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:**

Beni immobili pignorati siti in Aviano (PN), frazione Castello d'Aviano, Via per l'Ortugna, intera proprietà esecutato [REDACTED]  
 immobile CORPO A) – FABBRICATO RUDERE (ex battiferro, di interesse storico-ambientale)  
 immobile CORPO B) – TERRENO INEDIFICATO (agricolo, prato, di interesse storico-ambientale)

**RISULTANZE DELLA STIMA:**

**LOTTO 001) unico:**

costituito da n. 2 corpi suscettibili di trasformazione unitaria:

CORPO A) – FABBRICATO RUDERE

CORPO B) – TERRENO INEDIFICATO

stimati con criterio "a valore di trasformazione" applicato al complesso immobiliare unitario:

CORPO A) + CORPO B)

dove:

A) = destinazione principale (residenziale villa-villino, 2 livelli)

B) = pertinenziale (prato-giardino afferente alla residenza);

valore stimato del complesso A)+B) = € 41.605,55

detrazione:

riduzione forfettaria 15% = € 6.799,31

**Prezzo a base d'asta del lotto 001) = € 34.806,24**

\* \* \* \* \*

**ELENCO ALLEGATI:**

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

- ALL. 1.1: Decreto di nomina ed incarico peritale in data 20.10.2016 (pagg. 1-9)
- ALL. 1.2: Verbale di giuramento ed accettazione incarico in data 26.10.2016 (pagg. 1-4)
- ALL. 1.3: Corrispondenze con l'esecutato, i custodi, i difensori del creditore (pagg. 1-4)
- ALL. 1.4: Verbale di accesso congiunto con il custode presso gli immobili pignorati (pagg. 1-2)

**ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale dei beni immobili pignorati:**

- ALL. 2.0: Localizzazione ed inquadramento generale dei beni immobili pignorati (pagg. 1-4)  
(elaborazioni su immagini satellitari e su veduta stradale, estratte da Google Maps)

**BENE IMMOBILE PIGNORATO A) – FABBRICATO RUDERE:**

- ALL. 2.1: Individuazione dell'immobile A) 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. 2.2: Estratto di mappa catastale (unica pag.)
- ALL. 2.3: Estratto di mappa catastale con individuazione della particella corrispondente all'immobile A) (unica pag.)
- ALL. 2.4: Visura storica dell'immobile A) in catasto fabbricati al 28.10.2016 (pagg. 1-2)
- ALL. 2.5: Visura storica dell'immobile A) in catasto terreni al 28.10.2016 (pagg. 1-2)
- ALL. 2.6: Istanza di rasterizzazione per inserimento in atti catastali informatizzati dell'elaborato planimetrico relativo all'immobile A), inoltrata in data 18.11.2016 (unica pag.)
- ALL. 2.7: Elaborato planimetrico catastale relativo all'immobile A) (unica pag.)
- ALL. 2.8: Elenco subalterni catastali immobile A) (unica pag.)
- ALL. 2.9: Visura elenco immobili (unica pag.)

BENE IMMOBILE PIGNORATO B) – TERRENO INEDIFICATO :

- ALL. 2.10: Individuazione dell'immobile B) 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. 2.11: Estratto di mappa catastale (unica pag.)
- ALL. 2.12: Estratto di mappa catastale con individuazione della particella corrispondente all'immobile B) (unica pag.)
- ALL. 2.13: Visura catastale storica dell'immobile B) al 28.10.2016 (pagg. 1-2)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE UNITA' IMMOBILIARI CONFINANTI CON BENI IMMOBILI PIGNORATI A), B):

- ALL. 2.14: Visura catastale storica terreno particella 476 (pagg. 1-2)
- ALL. 2.15: Visura catastale storica fabbricato particella 477 (pagg. 1-3)
- ALL. 2.16: Visura catastale storica fabbricato particella 478 (pagg. 1-3)
- ALL. 2.17: Visura catastale storica terreno particella 641 (pagg. 1-2)
- ALL. 2.18: Visura catastale storica terreno particella 3 (pagg. 1-2)
- ALL. 2.19: Visura catastale storica terreno particella 640 (pagg. 1-2)

RETTIFICA DATI CATASTALI IMMOBILE PIGNORATO A):

- ALL. 2.20: Istanza di rettifica dei dati catastali (precedenti intestati) inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio in data 22.11.2016, sollecito in data 16.12.2016 e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-5)
- ALL. 2.21: Nota dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pordenone Territorio in risposta all'istanza di rettifica dati catastali di cui all'ALL. 2.20 (pag. 1-2)

ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso dei beni immobili pignorati:

- ALL. 3.1: Titolo di provenienza della proprietà all'esecutato  
ALL. 3.1.1: Richiesta inoltrata al Notaio Sperandeo Maria Luisa (pagg. 1-2)  
ALL. 3.1.2: Atto di compravendite per Notaio Sperandeo Maria Luisa (pagg. 1-23)
- ALL. 3.2: Ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati aggiornate alla data del 02.12.2016:

BENE IMMOBILE PIGNORATO A) – FABBRICATO RUDERE:

- ALL. 3.2.1: Ispezione ipotecaria sull'immobile A) agli identificativi in catasto fabbricati in data 18.11.2016 (pagg. 1-2)
- ALL. 3.2.2: Ispezione ipotecaria sull'immobile A) agli identificativi in catasto fabbricati in data 02.12.2016 (unica pag.)
- ALL. 3.2.3: Ispezione ipotecaria sull'immobile A) agli identificativi in catasto terreni in data 02.12.2016 (unica pag.)

BENE IMMOBILE PIGNORATO B) – TERRENO INEDIFICATO :

- ALL. 3.2.4: Ispezione ipotecaria sull'immobile B) agli identificativi in catasto terreni in data 02.12.2016 (unica pag.)
- ALL. 3.3: Accertamento dello stato civile dell'esecutato:  
ALL. 3.3.1: Richiesta inoltrata al Comune di Aviano (PN) Ufficio Anagrafe (pagg. 1-2)  
ALL. 3.3.2: Certificati di stato libero e di residenza dell'esecutato rilasciati dal Comune di Aviano (PN) Ufficio Anagrafe (pagg. 1-3)
- ALL. 3.4: Accertamento della sussistenza di contratti di affitto e/o di locazione registrati:  
ALL.3.4.1: Richiesta e sollecito inoltrati all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone (pagg. 1-5)  
ALL. 3.4.2: Comunicazione di inesistenza di contratti di affitto e/o di locazione registrati aventi ad oggetto gli immobili pignorati (pagg. 1-2)
- ALL. 3.5: Titoli di provenienza della proprietà degli immobili pignorati ai precedenti proprietari:

BENE IMMOBILE PIGNORATO A) – FABBRICATO RUDERE:

- ALL. 3.5.1: Ispezione ipotecaria di ricerca del precedente proprietario (unica pag.)
- ALL. 3.5.2: Scheda riassuntiva di dati salienti del titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario (ante ventennio) (unica pag.)

BENE IMMOBILE PIGNORATO B) – TERRENO INEDIFICATO :

- ALL. 3.5.3: Ispezione ipotecaria di ricerca del precedente proprietario (unica pag.)
- ALL. 3.5.4: Scheda riassuntiva di dati salienti della nota di trascrizione del titolo di provenienza della proprietà alla precedente proprietaria (unica pag.)
- ALL. 3.6: Titolarità degli immobili confinanti con l'immobile pignorato B) – terreno ineditato:  
ALL. 3.6.1: Ispezione ipotecaria sul terreno confinante p.lla 641 (unica pag.)  
ALL. 3.6.2: Nota di trascrizione sui terreni confinanti p.lla 3 e p.lla 641 (pagg. 1-2)

**ALL. 3.6.3:** Scheda riassuntiva di dati salienti del titolo di provenienza della proprietà dei terreni confinanti con l'immobile pignorato B) (pagg. 1-2)

- **ALL. 3.7:** Individuazione dei beni immobili oggi pignorati nella mappa catastale di impianto (catasto napoleonico) del 1807 aggiornata nel 1837 (pagg. 1-3)

**ALL. 4: Situazione edilizia, urbanistica, vincolistica dei beni immobili pignorati:**

- **ALL. 4.1:** Esiti di accesso agli atti delle pratiche edilizie e relativa richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano (PN) (pagg. 1-4)
- **ALL. 4.2:** Richieste di certificato di destinazione urbanistica inoltrate all'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano (PN) e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-4)
- **ALL. 4.3:** Certificato di destinazione urbanistica corredato da prescrizioni urbanistiche e vincolistiche (pagg. 1-10)
- **ALL. 4.4:** Richieste di certificato inerente a provvedimenti sanzionatori inoltrate all'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano (PN) e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-5)
- **ALL. 4.5:** Certificazione attestante l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori: copia conforme all'originale della richiesta rilasciata dopo un mese di deposito, stante l'assenza di documentazione di archivio (pagg. 1-3)
- **ALL. 4.6:** 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. 4.7:** Richiesta di accesso agli atti di ordinanze di eliminazione pericolo emesse con riferimento all'immobile A) - fabbricato rudere, inoltrata al Comune di Aviano (PN) Settore Lavori Pubblici, e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-5)
- **ALL. 4.8:** Atti inerenti ad ordinanza di eliminazione pericolo per crollo copertura, emessa in data 12.06.2000 (pagg. 1-5)
- **ALL. 4.9:** Atti inerenti ad ordinanza di eliminazione pericolo di crollo, emessa in data 08.09.2004 (pagg. 1-13)
- **ALL. 4.10:** Documentazione fotografica dello stato pregresso dell'immobile A) - fabbricato rudere nel 2004, fornita dal Comune di Aviano (PN) Settore Lavori Pubblici (foto n. 1-10)

**ALL. 5: Stato dei luoghi dei beni immobili pignorati:**

- **ALL. 5.0:** Documentazione fotografica di inquadramento della zona in cui sono ubicati i beni immobili pignorati (foto n. 1-16)
- **ALL. 5.1:** Documentazione fotografica alle date degli accessi del 17.11.2016, 02.12.2016, 09.12.2016, corredata da riferimenti planimetrici dei punti di vista: (foto n. 1-84)
  - documentazione fotografica generale dei luoghi: foto da 1) a 28)
  - documentazione fotografica del fabbricato rudere: foto da 29) a 74)
  - documentazione fotografica del terreno ineditato: foto da 75) ad 84)
- **ALL. 5.2:** Planimetria da rilievo topografico strumentale plano-altimetrico effettuato in sito -scala 1: 200 (unica pag.)
- **ALL. 5.3:** Estratto del foglio di mappa catastale corrispondente all'area in cui sono ubicati gli immobili pignorati (integrato con estratti di fogli di mappa limitrofi, assunto come base per la sovrapposizione di cui all'ALL. 5.4 (unica pag.)
- **ALL. 5.4:** Sovrapposizione della planimetria da rilievo topografico strumentale su estratto di mappa catastale dell'area - scala 1: 500 (unica pag.)
- **ALL. 5.5:** Estratto della planimetria da rilievo topografico strumentale sovrapposta a planimetria catastale, con individuazione delle superfici reali lorde degli immobili - scala 1: 500 (unica pag.)
- **ALL. 5.6:** Libretto delle misure di rilievo topografico strumentale plano-altimetrico (pagg. 1-7)

**ALL. 6: Dati di supporto alla stima:**

- **ALL. 6.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (pagg. 1-2)
- **ALL. 6.2:** Quotazioni immobiliari estratte da: Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2016 FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (unica pag.)
- **ALL. 6.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: [REDACTED] (unica pag.)
- **ALL. 6.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (pagg. 1-2)
- **ALL. 6.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-immobiliare.info (unica pag.)
- **ALL. 6.6:** Dati risultanti da ricerca di immobili di confronto (comparabili) a supporto della stima, desunti da recenti atti pubblici di compravendita (unica pag.)
- **ALL. 6.7:** Scheda di calcolo estimativa del valore del lotto (pagg. 1-3)

**ALL. 7: Documentazione relativa alle spese sostenute:**

- ALL. 7.1: Diritti catastali per visure da base informativa:
  - ALL. 7.1.1: Ricevuta pagamento visure in data 28.10.2016 (pagg. 1-2)
  - ALL. 7.1.2: Ricevuta pagamento visure in data 17.11.2016 (pagg. 1-2)
  - ALL. 7.1.3: Ricevuta pagamento visure in data 02.12.2016 (pagg. 1-2)
  - ALL. 7.1.4: Ricevuta pagamento visure in data 09.12.2016 (pagg. 1-2)
- ALL. 7.2: Diritti conservatoria e servizi di pubblicità immobiliare per ispezioni da base informativa e cartacea:
  - ALL. 7.2.1: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 18.11.2016 (unica pag.)
  - ALL. 7.2.2: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 02.12.2016 (pagg. 1-2)
  - ALL. 7.2.3: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 14.12.2016 (pagg. 1-2)
  - ALL. 7.2.4: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 16.12.2016 (unica pag.)
- ALL. 7.3: Fattura Notaio Sperandeo per rilascio copia di atto (unica pag.)
- ALL. 7.4: Diritti Comune Aviano per rilascio certificato di destinazione urbanistica (pagg. 1-2)
- ALL. 7.5: Diritti Comune Aviano per rilascio certificato di provvedimenti sanzionatori (pagg. 1-2)
- ALL. 7.6: Diritti Comune Aviano – servizio urbanistica ed edilizia (pagg. 1-2)
- ALL. 7.7: 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 (pagg. 1-4)

**ALL. 8: Documentazione estratta dagli atti della procedura:**

- ALL.8.1: Documentazione ipocatastale (certificato ipotecario; certificati catastali storici per immobili) (pagg. 1-22)
- ALL. 8.2: Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 30.03.2016 (pagg. 1-6)
- ALL. 8.3: Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 19.04.2016 (pagg. 1-3)
- ALL. 8.4: Istanza di vendita in data 28.04.2016 (unica pag.)

Data generazione:  
09-01-2017 09:01:37

L'Esperto alla stima  
Arch. Francesca Aiello

RILIEVO STRUMENTALE ESEGUITO IL 02.12.2016

