

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE - Banca Intesa Sanpaolo Spa - COMUNE DI FONTANAFREDDA - EQUITALIA FRIULI VENEZIA GIULIA SPA - EQUITALIA NORD SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **55/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - APPARTAMENTO
A SACILE, 002 - APPARTAMENTO in PIANCAVALLO,
003 - GARAGE IN PIANCAVALLO

Esperto alla stima: Mario Miani
Codice fiscale: MNIMRA53B27Z118U
Partita IVA:
Studio in: Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone
Telefono: 3357269734 - 0434370972
Fax:
Email: mariomiani53@gmail.com
Pec: m.miani@conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Virgilio Fasan n. 19 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Descrizione zona: Semicentrale

Lotto: 001 - APPARTAMENTO A SACILE

Corpo: LOTTO 1 - APPARTAMENTO IN SACILE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: , foglio 14, particella 1629, subalterno 23, indirizzo Via Virgilio Fasan 19, scala B, piano 6°, comune Sacile, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 146, rendita € 694,12

Bene: Via dei Cardi n. 2L - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Descrizione zona: Piancavallo

Lotto: 002 - APPARTAMENTO in PIANCAVALLO

Corpo: 2 - APPARTAMENTO IN PIANCAVALLO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: per quota 4/6.
per quota 1/6. per
quota 1/6., foglio 2, particella 103, subalterno 11, indirizzo Via dei Cardi 2, scala L, interno 81, piano PT, comune AVIANO, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 Vani, superficie 51, rendita € 495,80

Bene: Via dei Cardi 2, ingresso L (entrata agli appartamenti). - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Descrizione zona: Piancavallo

Lotto: 003 - GARAGE IN PIANCAVALLO

Corpo: 3 - GARAGE in PIANCAVALLO

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: per quota 4/6.
per quota 1/6. per
quota 1/6., foglio 2, particella 103, subalterno 40, indirizzo Via dei Cardi 2, scala L, piano SI, comune AVIANO, categoria C/6, classe 3, consistenza 15, superficie 15, rendita € 46,48

2. Possesso

Bene: Via Virgilio Fasan n. 19 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - APPARTAMENTO A SACILE
Corpo: LOTTO 1 - APPARTAMENTO IN SACILE
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Via dei Cardi n. 2L - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 002 - APPARTAMENTO in PIANCAVALLO
Corpo: 2 - APPARTAMENTO IN PIANCAVALLO
Possesso: Occupato da Saltuariamente dai tre comproprietari durante i loro soggiorni in Piancavallo.

Bene: Via dei Cardi 2, ingresso L (entrata agli appartamenti). - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 003 - GARAGE IN PIANCAVALLO
Corpo: 3 - GARAGE in PIANCAVALLO
Possesso: Occupato da Dai proprietari saltuariamente per villeggiatura.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Virgilio Fasan n. 19 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - APPARTAMENTO A SACILE
Corpo: LOTTO 1 - APPARTAMENTO IN SACILE
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via dei Cardi n. 2L - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 002 - APPARTAMENTO in PIANCAVALLO
Corpo: 2 - APPARTAMENTO IN PIANCAVALLO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via dei Cardi 2, ingresso L (entrata agli appartamenti). - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 003 - GARAGE IN PIANCAVALLO
Corpo: 3 - GARAGE in PIANCAVALLO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Virgilio Fasan n. 19 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - APPARTAMENTO A SACILE
Corpo: LOTTO 1 - APPARTAMENTO IN SACILE
Creditori Iscritti: COMUNE DI FONTANAFREDDA, Banca Intesa Sanpaolo Spa, EQUITALIA
NORD SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Bene: Via dei Cardi n. 2L - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 002 - APPARTAMENTO in PIANCAVALLO

Corpo: 2 - APPARTAMENTO IN PIANCAVALLO

Creditori Iscritti: COMUNE DI FONTANAFREDDA, EQUITALIA NORD SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Bene: Via dei Cardi 2, ingresso L (entrata agli appartamenti). - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 003 - GARAGE IN PIANCAVALLO

Corpo: 3 - GARAGE in PIANCAVALLO

Creditori Iscritti: COMUNE DI FONTANAFREDDA, EQUITALIA NORD SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

5. Comproprietari

Beni: Via Virgilio Fasan n. 19 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - APPARTAMENTO A SACILE

Corpo: LOTTO 1 - APPARTAMENTO IN SACILE

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari:

Beni: Via dei Cardi n. 2L - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 002 - APPARTAMENTO in PIANCAVALLO

Corpo: 2 - APPARTAMENTO IN PIANCAVALLO

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari:

Beni: Via dei Cardi 2, ingresso L (entrata agli appartamenti). - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 003 - GARAGE IN PIANCAVALLO

Corpo: 3 - GARAGE in PIANCAVALLO

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Virgilio Fasan n. 19 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - APPARTAMENTO A SACILE

Corpo: LOTTO 1 - APPARTAMENTO IN SACILE

Misure Penali: NO

Beni: Via dei Cardi n. 2L - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 002 - APPARTAMENTO in PIANCAVALLO

Corpo: 2 - APPARTAMENTO IN PIANCAVALLO

Misure Penali: NO

Beni: Via dei Cardi 2, ingresso L (entrata agli appartamenti). - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 003 - GARAGE IN PIANCAVALLO
Corpo: 3 - GARAGE in PIANCAVALLO
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Virgilio Fasan n. 19 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - APPARTAMENTO A SACILE
Corpo: LOTTO 1 - APPARTAMENTO IN SACILE
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via dei Cardì n. 2L - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 002 - APPARTAMENTO in PIANCAVALLO
Corpo: 2 - APPARTAMENTO IN PIANCAVALLO
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via dei Cardì 2, ingresso L (entrata agli appartamenti). - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 003 - GARAGE IN PIANCAVALLO
Corpo: 3 - GARAGE in PIANCAVALLO
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Virgilio Fasan n. 19 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - APPARTAMENTO A SACILE
Prezzo da libero: **€ 110.350,00**
Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via dei Cardì n. 2L - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 002 - APPARTAMENTO in PIANCAVALLO
Prezzo da libero: **€ 45.130,00**
Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via dei Cardì 2, ingresso L (entrata agli appartamenti). - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 003 - GARAGE IN PIANCAVALLO
Prezzo da libero: **€ 12.920,00**
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Ricevuto l'incarico della perizia, dopo l'accettazione e giuramento, ho scaricato la documentazione tecnica presente nel portale ed ho provveduto ad integrarla acquisendo le visure storiche catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali, nonchè l'atto di provenienza e quelli del ventennio.

Parallelamente ho richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione circa gli eventuali affitti attivi registrati, nonchè al Comune di Sacile ed Aviano l'accesso agli atti del fascicolo edilizio, e le certificazioni circa i provvedimenti sanzionatori.

Successivamente mi sono coordinato con il Custode Giudiziario per fissare l'appuntamento per il sopralluogo che ha avuto luogo il 25 maggio 2022 per entrambi gli immobili, Sacile e Piancavallo (Aviano).

La perizia riguarda due unità abitative, un appartamento a Sacile (PN) ed un appartamento con garage in zona Piancavallo in comune di Aviano (PN).

Alla presente esecuzione immobiliare, la n. 55/2020 contro _____ in data 31/03/2021 è stata riunita la n. 36/2021 contro i coniugi _____ promossa da Banca Intesa Sanpaolo Spa, consentendo così la piena esecuzione dell'appartamento in Sacile.

Essendo Piancavallo una zona turistica, sia invernale che estiva, i garage sono piuttosto richiesti ed hanno un discreto mercato. A tal motivo si è ritenuto opportuno distinguere in due lotti separati l'appartamento ed il garage in Piancavallo.

I beni oggetto di perizia vanno così a formare tre lotti distinti.

.

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione **capoluogo**
Via Virgilio Fasan n. 19

Lotto: 001 - APPARTAMENTO A SACILE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **LOTTO 1 - APPARTAMENTO IN SACILE.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: **capoluogo, Via Virgilio Fasan n. 19**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

- Regime

- Ulteriori informazioni sul
avvenuto in comproprietà

debitore: La data del matrimonio è successiva all'acquisto
età ad 1/2 ciascuno fra i sogg.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 14, particella 1629, subalterno 23,
indirizzo Via Virgilio Fasan 19, scala B, piano 6°, comune Sacile, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 146, rendita € 694,12

Derivante da: Contratto di compravendita del 04/11/1999 a rogito del notaio dott.ssa Vera Garlatti, rep. 1010/245, registrato a Pordenone il 20/11/1999 al n. 4512 - Mod IV.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Ascensore 72,94 millesimi.

Confini: Le parti nord si affaccia su Via Fasan e la parte sud con vista sull'area cortilizia di proprietà condominiale, mentre la parte ovest confina con il corridoio condominiale e con un'altra unità abitativa, ad est con altre unità abitative.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Subito dopo l'acquisto nel 1999 gli attuali proprietari hanno ampliato i due bagni a scapito delle due camere adiacenti, le quali però conservano la loro adeguatezza. Le nuove pareti divisorie sono state realizzate in cartongesso. Per le modifiche dette non è stata prodotta la comunicazione edilizia né l'aggiornamento della planimetria catastale. Tale irregolarità non comporta necessariamente l'aggiornamento catastale poichè la differenza minimale non comporta la mutazione del numero di vani (né i metri quadrati complessivi) e di conseguenza la rendita catastale rimane immutata.

Note generali: ===

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento è sito al 6° ed ultimo piano al civico 19 di Via Virgilio Fasan a Sacile. Il condominio, "Elena - 2° Lotto" è collocato in corrispondenza dell'entrata pedonale sud della caserma militare "Slataper", che occupa lo spazio fra le vie Fasan e Montegrappa. Da est si accede in Via Fasan dal centrale Viale Lacchin. La stazione ferroviaria è a circa 300 metri.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Internet con fibra..

Servizi offerti dalla zona: Cittadina storica di epoca veneziana

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Conegliano.

Attrazioni paesaggistiche: La città di Sacile è attraversata dal fiume Livenza..

Attrazioni storiche: Sacile è ricca di costruzioni storiche, la maggior parte di epoca veneziana..

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia Venezia-Udine. , Autostrada A28 Portogruaro-Pordenone-Conegliano , Pullman verso Pordenone e Conegliano.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'Agenzia delle Entrate non ha rilevato contratti di affitto registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Intesa Sanpaolo Spa contro

Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di notaio dott.ssa Vera Garlatti in data 21/06/2005 ai nn. 9120/2106; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/07/2005 ai nn. 11361/2648; Importo ipoteca: € 216000; Importo capitale: € 120000; Note: Il mutuo originariamente era stato concesso da Veneto Banca scrl, successivamente acquisita da Banca Intesa Sanpaolo Spa.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di EQUITALIA NORD SPA contro Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di EQUITALIA NORD SPA in data 13/04/2016 ai nn. 664/9116; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/04/2016 ai nn. 5329/816; Importo ipoteca: € 54707,26; Importo capitale: € 27353,63.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di EQUITALIA NORD SPA contro Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di EQUITALIA NORD SPA in data 24/06/2016 ai nn. 821/9116; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/06/2016 ai nn. 8691/1584; Importo ipoteca: € 48777,42; Importo capitale: € 24388,71.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE in data 21/05/2019 ai nn. 1389/9119; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 21/05/2019 ai nn. 7465/1241; Importo ipoteca: € 45340,10; Importo capitale: € 22670,15.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di COMUNE DI FONTANAFREDDA contro A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 09/03/2020 ai nn. 596 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/04/2020 ai nn. 4547/3239.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Intesa Sanpaolo Spa contro Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data

09/03/2021 ai nn. 405 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2021 ai nn. 6184/4541; Il presente pignoramento poggia sulla ipoteca volontaria concessa con la stipula del mutuo fondiario sottoscritto in data 21/06/2005, trascritto a Pordenone il 01/07/2005. Ipoteca quindi ampiamente consolidata ai sensi del DLgs 385/1993.

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 1 - APPARTAMENTO IN SACILE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa 900 euro, considerati gli aumentati costi energetici.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:L'assemblea ordinaria del 08/06/2022 ha deliberato di procedere con la sanatoria per le parti comuni difformi ed eventualmente anche per le proprietà private se richiesto. Il preventivo del geom. Elvis Poletto prevede un costo di 49.500 euro, compresa la pratica S.C.I.A. in sanatoria, esclusi i costi documentali, sanzioni, eventuali perizie e/o collaudi. A detto importo va a sommarsi il 5,00% della cassa previdenziale e l'IVA di legge per un importo complessivo di 62.865,00. Prudenzialmente si imputa un importo di 70.000 euro che ripartito per i millesimi di competenza (42,58) spettano 2.980,60, che si arrotonda a 3.000,00 euro.: -3.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 1.717,93. L'esercizio è annuale, dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno. Le spese condominiali scadute ed insolte alla data della stesura della presente perizia era pari a 3.490,20 euro (escluse le due rate a scadere di 210,90€). Si ricorda però che all'acquirente competono solo gli arretrati degli ultimi due esercizi, ossia per il 2021 pari ad euro 874,31 e per il 2022 il preventivo è di 843,62 euro. L'arretrato 2021 doveva essere saldato in uno con la prima rata del 2022, pari a 210,90 euro, alla data del 10/06/2022, e quindi tre rate di 210,90 euro al 31/07/2022, 30/09/2022 e 30/10/2022. Nulla è stata versato e presumibilmente, vista l'esecuzione immobiliare in corso, nulla verrà versato. Di conseguenza si imputa l'intero importo anche per l'anno 2022. Quindi: 874,31+ 843,62 = 1.717,93 euro. Si ricorda che l'impianto termoidraulico è autonomo. Scorrendo i verbali delle assemblee degli ultimi tre anni si può notare che ci sono altre manuttenzioni in discussione, ma tutte di importo non rilevante.

Millesimi di proprietà: 42,58 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il condominio è dotato di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ===

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Sostituendo la caldaia in uso con una a condensazione si passerebbe alla classe energetica "E". Con l'isolamento della copertura (tetto) si passerebbe alla classe energetica "C", così come effettuando entrambe le migliorie.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.

Avvertenze ulteriori: Solo quelle promosse che ha portato alla presente esecuzione immobiliare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: per quota 1/2 ciascuno. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio d.ssa Vera GARLATTI, in data 04/11/1999, ai nn. 1010; registrato a Pordenone, in data 20/11/1999, ai nn. 4512/I/V; trascritto a Pordenone, in data 13/11/1999, ai nn. 16354/11700.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 218
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruz. condominio
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 16/11/1965 al n. di prot. 12439
 Rilascio in data 14/02/1966 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 14/07/1969 al n. di prot. 0236

Numero pratica: 153/89
 Intestazione: Condominio Elena - 2° Lotto
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Manutenzione straordinaria- sistemazione facciate
 Oggetto: Ristrutturazione
 Presentazione in data 20/06/1989 al n. di prot. 11847
 Rilascio in data 15/09/1989 al n. di prot.

Numero pratica: 19/0171
 Intestazione: Condominio Elena - 2° lotto
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Rifacimento manto di copertura
 Oggetto: Ristrutturazione
 Presentazione in data 03/12/2019 al n. di prot. 0037399/A

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il modesto allargamento dei due bagni con nuove pareti in cartongesso non comportano una irregolarità edilizia ma solo una lieve difformità catastale, la cui regolarizzazione non è obbligatoria visto che i vani sono numericamente inalterati e pure la loro destinazione, nonché la superficie complessiva dell'appartamento, e quindi non cambia la rendita catastale.

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

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **LOTTO 1 - APPARTAMENTO IN SACILE**

Appartamento posto al 6° ed ultimo piano del condominio denominato "Condominio Elena - 2 Lotto" sito in Via Virgilio Fasan n. 19 a Sacile. Il condominio comprende n. 23 unità abitative, n. 6 garage, n. 4 magazzini e n. 3 negozi ed è stato edificato su un'area di 890 mq. L'appartamento si compone di 3 camere, due bagni, un ripostiglio, cucina e soggiorno, nonché di un lungo terrazzo (15 m.) largo solo m. 1,05. Rispetto alla planimetria catastale sono stati ampliati i due servizi igienici a scapito delle due camere adiacenti, che conservano comunque una superficie più che adeguata. Per l'ampliamento sono state utilizzate delle pareti in cartongesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: La data del matrimonio è successiva all'acquisto avvenuto in comproprietà ad 1/2 ciascuno fra i sigg.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **153,00**

E' posto al piano: 6° ed ultimo piano

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989 e 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 279 cm.

L'intero fabbricato è composto da n. 8, piani complessivi di cui fuori terra n. 7, compreso il PT e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio dimostra tutti i suoi anni, mentre l'appartamento è veramente ben tenuto, con due bagni funzionali (dopo il modesto ampliamento) ad una abitazione dotata di tre camere capienti. Come detto in altro punto, detto ampliamento è stato eseguito in assenza della prescritta comunicazione edilizia ed aggiornamento catastale. Quest'ultimo non indispensabile non essendo stati mutati il numero di vani e la loro destinazione (e neppure i metri quadrati complessivi) lasciando quindi inalterata la rendita catastale. Le pavimentazioni sono state sostituite nel 1989, i bagni sono stati ampliati nel 1999 dagli attuali proprietari subito dopo l'acquisto. Le murature presentano una finitura in un pregevole spatolato veneziano in buone condizioni..

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: buone Riferito limitatamente a: Granito palladiano in zona giorno e corridoi, prchetti in legno nelle camere.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle porcellanate ed intonaco condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilineae parabole condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Due diffusori, uno nella parte giorno ed uno nella parte notte, alimentati da due gruppi indipendenti posti sul muro in terrazzo.

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **sufficienti**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
canali coibentati diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **suf-**
ficienti conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si riscontra la superficie catastale di 139 mq coperti (coefficiente 1/1), mentre si assegna al terrazzo un coefficiente commerciale pari allo 0,25, anzichè lo 0,30 che viene assegnato catastalmente. Infatti il terrazzo è lungo quasi 15 metri e largo poco più di 1 metro. Ne consegue che non è adatto ad un soggiorno esterno con tavolino e sedie ed è in sostanza scarsamente fruibile. Infine, se si esclude la vista (verso nord-ovest) delle non lontane montagne che accompagnano il Gruppo del Cavallo, la quasi sottostante caserma militare "Slataper" non offre un pregevole panorama.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	139,00	€ 950,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,25	3,50	€ 950,00

142,50

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

Criteri di stima:

Il mercato presenta sufficienti dati commerciali e conseguentemente si è adottato il metodo di stima sistetica comparativa parametrica (semplificata).

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - Agenzia delle Entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il condominio è abbastanza vicino alla stazione ferroviaria e pure al centro storico. Se si accede alla Via Fasan dal centrale Viale Lacchin per quasi tutta la lunghezza della Via, sulla destra, si costeggia il muro perimetrale della caserma militare "Slataper". Ne consegue una scarsa densità abitativa e scarso appeal commerciale ed inoltre, da ciò, la via ne risulta penalizzata dal punto di vista estetico-ambientale. Infine bisogna considerare che l'abitabilità è del 1969 e, seppure siano state eseguite delle manuntenzioni straordinarie ed ordinarie, la vetustà complessiva è superiore rispetto alla media delle abitazioni in zona. O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta, con rilevazione al 2° semestre 2021, per le abitazioni civili, con stato di conservazione normale, un valore minimo di 1.100 €/mq ed uno massimo di 1.500 €/mq, valori in linea da quanto rilevato dalla indagine di mercato. Nel caso in esame, vista la vetusta, sentite anche alcune agenzie immobiliari in Sacile, si ritiene che il valore unitario dell'appartamento in argomento potrebbe collocarsi attorno ai 1.000 €/mq, ulteriormente ridotto a 950 €/mq essendo l'appetibilità pregiudicata per l'assenza di una cantina e di un garage o posto auto. Esigenze queste piuttosto ricercate per un appartamento con tre camere, doppi servizi e di questa metratura. Ciò pur apprezzando il buon stato di manuntenzione interna.;

Altre fonti di informazione: ===.

8.2 Valutazione corpi:

LOTTO 1 - APPARTAMENTO IN SACILE. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.375,00.

Essendoci sufficienti dati di mercato si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	139,00	€ 950,00	€ 132.050,00
Terrazzo	3,50	€ 950,00	€ 3.325,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 135.375,00
Valore corpo	€ 135.375,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 135.375,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 135.375,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 1 - APPARTAMENTO IN SACILE	Abitazione di tipo civile [A2]	142,50	€ 135.375,00	€ 135.375,00

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%)	€ 20.306,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese cond. arretrate	€ -1.717,93
ARROTONDAMENTO	€ -0,82
Pratica di sanatoria parti comuni	€ -3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 110.350,00
---	---------------------

Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione **Piancavallo**
Via dei Cardi n. 2L

Lotto: 002 - APPARTAMENTO in PIANCAVALLO

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 2 - APPARTAMENTO IN PIANCAVALLO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Piancavallo, Via dei Cardi n. 2L

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Con atto del 22/12/2001 a rogito del notaio Guido Bevilacqua, rep. 13079 e racc. 8609, registrato a Pordenone l'11/01/2001 al n. 236/l, trascritto a Pordenone il 16/01/2001 ai nn. 780-562, gli eredi di

accettavano l'eredità con beneficio d'inventario e per le seguenti quote: -

per quota 1/6 (già comproprietaria per 3/6) -

per quota 1/6 -

per quota

1/6.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per quota 4/6.

per quota 1/6.

per quota

1/6., foglio 2, particella 103, subalterno 11, indirizzo Via dei Cardi 2, scala L, interno 81, piano PT, comune AVIANO, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 Vani, superficie 51, rendita € 495,80

Derivante da: Con atto del 22/12/2001 a rogito del notaio Guido Bevilacqua, rep. 13079 e racc. 8609, registrato a Pordenone l'11/01/2001 al n. 236/l, trascritto a Pordenone il 16/01/2001 ai nn. 780-562, gli eredi di

accettavano l'eredità con beneficio d'inventario e per le seguenti quote: -

per quota 1/6 (già proprietaria per 3/6). -

per quota 1/6. -

per quota

1/6.

Confini: Ad ovest confina con la zona di ingresso e la parte verde condominiale nonché con la Via dei Cardi; a sud con la zona verde della particella 103; ad est con altra unità residenziale condominiale; a nord con l'altro l'ingresso condominiale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: ===

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piancavallo, Via dei Cardi n.2, ingresso "L" del complesso residenziale denominato "Castelat", che è vicino alle principali piste scistiche ed a circa 600-700 metri dall'anello centrale del Piancavallo.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona turistica di montagna., Piste da sci, sia discesa che fondo., Palazzetto

del ghiaccio., Campo sportivo da calcio.

Caratteristiche zone limitrofe: sportive

Importanti centri limitrofi: Aviano.

Attrazioni paesaggistiche: Gruppo del Cavallo ed il Cansiglio.

Attrazioni storiche: Castello di Aviano.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di pullman da Pordenone

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Saltuariamente dai tre comproprietari durante i loro soggiorni in Piancavallo.

Note: Dalla certificazione da parte della Agenzia delle Entrate non appaiono contratti di affitto registrati.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di EQUITALIA NORD SPA contro A rogito di Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD in data 13/04/2016 ai nn. 664/9116; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/04/2016 ai nn. 5329/816; Importo ipoteca: € 54707,26; Importo capitale: € 27353,63.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro A rogito di PUBBLICO UFFICIALE Ag. Entrate-Riscoss. in data 21/05/2019 ai nn. 1389/9119; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 21/05/2019 ai nn. 7465/1241; Importo ipoteca: € 45340,10; Importo capitale: € 22670,05.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di COMUNE DI FONTANAFREDDA contro A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 09/03/2020 ai nn. 596 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/04/2020 ai nn. 4547/3239.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2 - APPARTAMENTO IN PIANCAVALLO

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Prudenzialmente: 2.500 euro.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Bonus minori legati al Superbonus 110% e Sismabonus 110%: 3.190,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 4138. Alla chiusura del bilancio 01/09/2020-31/08/2021 la proprietà era debitrice per 2.679,95 euro, di cui 1.854,57 di competenza all'esercizio 2021. Il preventivo 01/09/2021-31/08/2022 prevedeva spese condominiali per euro 2.282,89. L'ultima rata scadeva il 01/06/2022 e nulla è stato versato per l'esercizio in corso. All'acquirente competono solo le spese arretrate degli ultimi 2 esercizi. Pertanto alla data del 10/08/2022 somma un debito di spese condominiali arretrate pari ad euro: 1.854,57 + 2.282,89 = 4.137,46 euro. Non è stato versato, come detto al punto precedente, neanche la quota parte non detraibile fiscalmente, ossia il 50%, dei lavori legati al Superbonus 110% e Sismabonus 110% per euro 3.190,46, il cui contratto di appalto è stato firmato con il General Contractor nello scorso mese di luglio per consegna dei lavori a novembre 2023.

Quindi attualmente somma un debito complessivo pari a 4.137,46 + 3.190,46 = 7.327,92 euro. Arrotondato a 7.328,00 euro.

Millesimi di proprietà: 6,63 millesimi (0,02 millesimi spettano al garage, che però in perizia va a

costituire lotto a parte) se rapportati alla totalità dei 4 Lotti del complesso "Castelat", come avviene nella ripartizione delle spese condominiali. I millesimi sono invece 23,90 se rapportati al solo Lotto 3 (particella 103) del complesso Castelat.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'appartamento si trova al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il complesso condominiale Castelat è dotato di una piscina esterna che però attualmente è in disuso per vetustà. Fra le ipotesi emerse fra i condomini c'è pure quella di demolirla ed interrirla.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Con l'isolamento termico a cappotto dei muri esterni e con l'isolamento termico del solaio inferiore (nel seminterrato ci sono i garage) la classe energetica salirebbe alla "D". Si ricorda che è già stato firmato il contratto, con la _____ per l'efficientamento energetico con i benefici del Superbonus 110% e strutturale utilizzando il Sismabonus 110%. Sono pure previste le sostituzioni dei serramenti esterni.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Un paio di condomini avevano citato in giudizio il condominio ma ora le problematiche sottintese sono state risolte. Il condominio era stato citato in giudizio dalla ditta _____ ottenendo un decreto ingiuntivo per euro 69.891,94, che il condominio ha pagato salvo poi fare ricorso. La sentenza è stata favorevole al condominio e quindi ora quell'importo dovrebbe essere restituito. L'assemblea straordinaria del 28/05/2022 ha dato mandato all'amministratore condominiale, la _____ unitamente al legale del condominio, l'avv. Casagrande, di attivarsi per una transazione bonaria. Infine ci sono le pregiudizievoli che ha portato alla presente esecuzione immobiliare.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ per quota 4/6.
 _____ per quota 1/6. _____ per quota 1/6.
Eredi _____ **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua, in data 22/12/2000, ai nn. 13079/8609; registrato a Pordenone, in data 11/01/2001, ai nn. 236/l; trascritto a Pordenone, in data 16/01/2001, ai nn. 780/562.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 153/97
 Intestazione: CONDOMINIO CASTELAT - 1°, 2°, 3° E 4° lotto
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Allacciamento alla fognatura
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 01/09/1997 al n. di prot. 18478
 Rilascio in data 09/10/1997 al n. di prot. 18478
 NOTE: Inizio lavori il 13/10/1997 - prot. 21554 e fine lavori il 03/08/1998 - prot. 16629.

Numero pratica: 175/93
 Intestazione: CONDOMINIO CASTELAT - 3° e 4° LOTTO
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Pitturazione legni esterni
 Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 13/10/1993 al n. di prot. 12414

Numero pratica: 188/98

Intestazione: CONDOMINIO CASTELAT - 1°, 2°, 3° E 4° lotto

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTO TERMICO

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 14/12/1998 al n. di prot. 27440

Numero pratica: 16/0136

Intestazione: CONDOMINIO CASTELAT - 1°, 2°, 3° E 4° lotto

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA PISCINA

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/06/2016 al n. di prot. 13045-63

Numero pratica: 64/91

Intestazione: CONDOMINIO CASTELAT - 1°, 2°, 3° E 4° lotto

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: RECUPERO LEGNI ESTERNI E SOSTITUZIONE AVVOLGIBILI

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 08/05/1991 al n. di prot. 06895

Rilascio in data 15/07/1991 al n. di prot. 6095

Numero pratica: 66/87

Intestazione: CONDOMINIO CASTELAT - 3° e 4° lotto

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento tetto

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/09/1987 al n. di prot. 12315

Rilascio in data 29/10/1987 al n. di prot. 14180

Numero pratica: Sconosciuta / ultimi 4 mesi del 1973

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Lotto 3 del complesso CASTELAT, in Piancavallo (Aviano).

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: Nella documentazione fornitami dall'Ufficio Edilizia del Comune di Aviano (PN), in occasione dell'accesso agli atti del fascicolo edilizio, non era presente la concessione edilizia che ha permesso la costruzione del 3° Lotto del complesso condominiale Castelat, che pare sia introvabile. Ho cercato di ricostruire gli eventi sulla scorta dei passaggi di proprietà, interessando l'Archivio Notarile di Pordenone e di Udine (recantomi personalmente), nonché le Conservatorie di entrambe le provincie (fino a tutto il 1973, per quanto la provincia di Pordenone sia stata istituita nel 1968, le trascrizioni venivano fatte a Udine). Per ultimo, ancorchè solo a titolo informativo, si ricorda che la società _____ è stata dichiarata fallita con sentenza n. 539/88 del Tribunale di Pordenone. _____ ed il defunto marito, _____ avevano acquistato l'immobile, da _____ in data 21/01/1980, a rogito del notaio Gustavo Pisenti di Maniago (PN), rep. 62825/6040, registrato a Pordenone il 08/02/1980 al n. 814, Mod. II, trascritto a Pordenone il 20/02/1980, RG 62825 e RP 6040. In questo atto si fa menzione solo al regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali allegati all'atto in data 24/08/1973, rep 148641 del notaio Ferruccio Sartori di Pordenone, senza alcun riferimento alla costruzione ed alla abitabilità/agibilità (all'epoca non era indispensabile riportare nell'atto). La

ricerca di quest'ultimo atto è stata infruttuosa sia presso l'Archivio Notarile di Pordenone che di quello di Udine, così come presso la Conservatoria di Pordenone. L'ho reperito presso la Conservatoria di Udine (Reg. Gen. 24062 e Reg. Particolare 20858). Il titolo di questo atto è: "Cessione di quote indivise su area fabbricabile - Temporanea costituzione del condominio "Castelat - 3° Lotto". Nell'atto la società cedeva n. 25 appartamenti, dei 33 complessivi, impegnandosi "... di edificare sull'area stessa un fabbricato con caratteristiche non di lusso secondo il progetto di massima redatto dall'arch. Gian Paolo Mar di Mestre ed approvato dalla commissione edilizia comunale di Aviano". In sostanza si vendeva sul progetto di massima degli immobili ancora da realizzare ed in assenza della concessione edilizia. Erano però già in fase di ultimazione, od appena ultimati, il 1° e 2° Lotto. Nel tentativo di recuperare i dati di concessione e di abitabilità non è rimasto altro che consultare l'atto di compravendita da parte del sig.

direttamente presso la Conservatoria di Pordenone. Atto che è stato rogato dal notaio dott. Gustavo Pisenti di Maniago, di data 15/07/1974, rep. 39658/872, registrato a Maniago (PN) il 26/07/1974 al n. 2424, Vol. 70, trascritto a Pordenone il 09/08/1974, RG 6900 e RP 6404. In questo atto però si fa solo riferimento che l'immobile è stato "edificato sull'area così identificata in Catasto terreni ... con scheda di accatastamento registrata il 17 dicembre 1973 al n. 2313". Siccome l'accatastamento precede normalmente il fine lavori e sicuramente la richiesta di abitabilità/agibilità, si ritiene che il 3° Lotto sia stato ultimato verso la fine del primo semestre 1974.

15.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Nel Gruppo condominiale "Castelat", relativamente solo alle particelle 106 e 105, ossia per il 1° e 2° Lotto (la particella 103 fa parte del 3° Lotto) nel 1986 è stata presentata una pratica edilizia in sanatoria per l'apertura e chiusura di porte e finestre in modo difforme rispetto al progetto originario. Tale pratica è stata completata in ogni particolare, compresi i pagamenti ed il corretto accatastamento ma non è stata conclusa poichè non è stato dato seguito alla richiesta comunale di censire le parti comuni, ossia di completare il tutto con l'elaborato planimetrico. Infatti all'epoca della richiesta di sanatoria, ancorchè l'elaborato planimetrico sia stato introdotto con la circolare n. 2 del 20/01/1984 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, non ne sussisteva l'obbligo per gli immobili già accatastati e per le pratiche del tipo.

In ogni caso la sanatoria in questione NON interessa la particella in perizia. Se ne è dato cenno solo come notizia utile a sciogliere dubbi, visto che trattasi comunque dei complessi condominiali che nell'insieme vengono denominati "Castelat", distinguendoli fra loro con i relativi lotti.

Un paio di condomini hanno fatto causa al condominio per cedimenti strutturali delle travi in legno. Il fatto, di cui si trova traccia nei verbali assembleari, riguarda però i lotti 1 e 2 e sono stati già risolti.

15.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: ===

Note generali sulla conformità: ===

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **2 - APPARTAMENTO IN PIANCAVALLO**

L'appartamento fa parte del complesso residenziale denominato "Castelat", edificato nelle particelle 106 e 105 quanto a 1° e 2° Lotto, nelle particelle 103, 102 quanto al 3° e 4° Lotto. Tutti i lotti sono stati ultimati quasi contemporaneamente nel 1973 e sono costruiti in cemento armato con paretine interne in laterizio da 8 cm, quanto alle suddivisioni interne a ciascun appartamento. Il complesso residenziale "Castelat", nei 4 lotti, conta ben 151 unità abitative e 21 ingressi, distinti dalle lettere dalla "A" alla "U", mentre i garage hanno un ingresso per ciascun lotto. Attualmente una unica centrale termica a gasolio è a servizio di tutti e 4 i lotti. L'amministratrice condominiale, la sig.ra _____ mi ha comunicato che nello scorso mese di luglio è stato firmato il contratto con la società _____ per i lavori di efficientamento energetico con i benefici del Superbonus 110% e parimenti per il Sismabonus 110% per il miglioramento strutturale delle fondazioni con contestuale impermeabilizzazione al fine di evitare le infiltrazioni d'acqua lamentate, come ampiamente si trova riscontro nei verbali delle assemblee ordinarie e straordinarie allegate alla presente perizia. L'efficientamento energetico, fra le altre cose, prevede pure la dotazione di 4 caldaie distinte, ciascuna a servizio di un lotto. L'appartamento si compone da una parte giorno con cucinino e soggiorno dal quale si può accedere ad un terrazzino, 2 camere, un bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/6 di _____ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **52,85**

E' posto al piano: PT

L'edificio è stato costruito nel: 1973-1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub 23, Blocco 3. Numero 81 nella numerazione interna del complesso Castelat; ha un'altezza utile interna di circa m. 239 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta discretamente manuntenuto. Ciò che risulta più evidente è che le parti più basse dei muri esterni, più a contatto con l'umidità del suolo, avrebbero bisogno di una pulitura con successivo trattamento anti-alga. Il tutto verrà comunque risolto con i lavori di efficientamento energetico con i benefici del Superbonus 110%, come riportato in altro punto. Internamente l'appartamento è ben tenuto.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: suffi-cienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato ac-cessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti con-formità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: gasolio diffusori: termoven-tilatori condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Attualmente una unica caldaia a gasolio è al servizio di tutti e 4 i lotti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

All'appartamento va il solito coefficiente unitario 1/1, mentre al terrazzo, che ha una buona vista sulle piste con esposizione verso sud-ovest-sud, si ritiene di imputare un coefficiente pari allo 0,50, anzichè dello 0,30 che viene assegnato catastalmente. Infatti pur essendo piccolo conferisce un importante valore aggiunto all'appartamento, data la vocazione turistica del luogo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	1,00	50,00	€ 1.200,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	0,50	1,43	€ 1.200,00

51,43

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:****Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di Aviano (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI -Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta per il 2° semestre 2021, per uno stato di conservazione "normale" un valore minimo di 1.100 €/mq ed un valore massimo di 1.500 €/mq. Da una indagine

di mercato, sentite le agenzie immobiliari riportate, si confermano tali valori. La localizzazione rispetto alle piste scistiche, e quindi rispetto alla zona più centrale, è la discriminante di maggior peso. Nella fattispecie la distanza dalle piste è piuttosto breve metre per arrivare in auto all'anello centrale, nella cui zona sono concentrati la maggioranza dei servizi, è necessario passare per la rotonda di ingresso al Piancavallo che dista sui 600-700 metri. La stessa zona è più agevolmente raggiungibile a piedi (con maggior difficoltà in inverno con la neve ed il ghiaccio essendo in buona pen- denza) dimezzando la distanza.

Tutto ciò considerando e ritenendo "normale" la vetustà dell'appartamento e del complesso con- dominiale si ritiene che una valore unitario pari a 1.100 €/mq sia da ritenersi congruo. ;

Altre fonti di informazione: ===.

16. Valutazione corpi:

2 - APPARTAMENTO IN PIANCAVALLO. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.716,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	50,00	€ 1.200,00	€ 60.000,00
TERRAZZO	1,43	€ 1.200,00	€ 1.716,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 61.716,00
Valore corpo	€ 61.716,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 61.716,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.286,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
2 - APPARTA- MENTO IN PIAN- CAVALLO	Abitazione di tipo civile [A2]	51,43	€ 61.716,00	€ 10.286,00

16. 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%)	€ 9.257,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese condominiali arr.te	€ -7.328,00
Arrotondamento	€ -0,60

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.130,00
---	-------------

Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione **Piancavallo**
Via dei Cardi 2, ingresso L (entrata agli appartamenti).

Lotto: 003 - GARAGE IN PIANCAVALLO

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

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 3 - GARAGE in PIANCAVALLO.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Piancavallo, Via dei Cardi 2, ingresso L (entrata agli appartamenti).

Quota e tipologia del diritto

1/6 di · Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Con atto del 22/12/2001 a rogito del notaio Guido Bevilacqua, rep. 13079 e racc. 8609, registrato a Pordenone l'11/01/2001 al n. 236/l, trascritto a Pordenone il 16/01/2001 ai nn. 780-562, gli eredi di

accettavano l'eredità con beneficio d'inventario e per le seguenti quote: -

per quota 1/6 (già comproprietaria per 3/6) -

per quota 1/6 -

per quota

1/6.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: per quota 4/6.

per quota 1/6.

per quota

1/6., foglio 2, particella 103, subalterno 40, indirizzo Via dei Cardi 2, scala L, piano SI, comune AVIANO, categoria C/6, classe 3, consistenza 15, superficie 15, rendita € 46,48

Derivante da: Con atto del 22/12/2001 a rogito del notaio Guido Bevilacqua, rep. 13079 e racc. 8609, registrato a Pordenone l'11/01/2001 al n. 236/l, trascritto a Pordenone il 16/01/2001 ai nn. 780-562, gli eredi di

accettavano l'eredità con beneficio d'inventario e per le seguenti quote: -

per quota 1/6 (già proprietaria per 3/6) -

per quota 1/6 -

per quota

1/6.

Confini: Da un lato confina con le scale che portano agli appartamenti sovrastanti, un lato con il muro che fa fronte al terrapieno ed il terzo lato con un altro garage.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Garage di 16 mq lordi sito nel complesso residenziale "Castelat 3° Lotto", il cui accesso agli appartamenti sovrastanti è contraddistinto dalla lettera "L" e dal civico n. 2 in Via dei Cardi a Piancavallo (Aviano). Il luogo è vicino alle piste principali ed a circa 600-700 metri dall'anello centrale del Piancavallo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Stazione turistica, scistica in inverno., Palazzetto del ghiaccio, Campo sportivo

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Aviano.

Attrazioni paesaggistiche: Gruppo del Cavallo ed il Consiglio.

Attrazioni storiche: Castello di Aviano.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di pullman con Pordenone

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Dai proprietari saltuariamente per villeggiatura.

Note: Dalla certificazione da parte della Agenzia delle Entrate non appaiono contratti di affitto registrati.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA NORD SPA contrc A rogito di Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD in data 13/04/2016 ai nn. 664/9116; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/04/2016 ai nn. 5329/816; Importo ipoteca: € 54707,26; Importo capitale: € 27353,63.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro A rogito di PUBBLICO UFFICIALE Ag. Entrate-Riscoss. in data 21/05/2019 ai nn. 1389/9116; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 21/05/2019 ai nn. 7465/1241; Importo ipoteca: € 45340,10; Importo capitale: € 22670,05.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di COMUNE DI FONTANAFREDDA contro A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 09/03/2020 ai nn. 596 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/04/2020 ai nn. 4547/3239.

Dati precedenti relativi ai corpi: 3 - GARAGE in PIANCAVALLO

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Le spese condominiali arretrate sono state tutte imputate all'appartamento, essendo quelle di competenza al garage non significative.

Millesimi di proprietà: 0,02 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - La rampa che porta ai garage non è particolarmente ripida.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ===

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ===

Note Indice di prestazione energetica: ===

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

Avvertenze ulteriori: Quelle promosse che ha portato alla presente esecuzione immobiliare.

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ per quota 4/6.
 _____ per quota 1/6. _____ per quota 1/6.
 Per successione a _____ **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - a rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua, in data 22/12/2000, ai nn. 13079/8609; registrato a Pordenone, in data 11/01/2001, ai nn. 236/I; trascritto a Pordenone, in data 16/01/2001, ai nn. 780/562.

23. PRATICHE EDILIZIE:

23.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica

Garage o autorimessa [G]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
GARAGE	sup lorda di pavimento	1,00	16,00	€ 950,00
				16,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Anche per i garage ci sono distinti dati di mercato che pure l'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare ne ha rilevato i valori.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Ufficio Tecnico del Comune di Aviano.;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i garage, considerando che si è in zona turistica di montagna, i valori sono superiori al consueto 50% rispetto ai valori unitari dell'abitativo che più spesso si attribuiscono in altre zone abitative (centri città e centri storici esclusi). Infatti l'OMI stessa rileva un valore minimo di 800 €/mq ed uno massimo di 1.200 €/mq, valori questi pure confermati dalla ingagine commerciale effettuata.

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate riporta, per il 2° semestre 2021, un valore unitario minimo di 800 €/mq ed uno massimo pari a 1.200 €/mq. Valori questi che sono pure emersi dalla indagine di mercato effettuata.

Nella fattispecie, considerata l'ubicazione dell'immobile e le sue caratteristiche (la parte più profonda è più bassa (185 cm) mentre la restante parte è più alta (299 cm), ma ciò non va affatto a compromettere il pieno utilizzo come autorimessa), si ritiene si assumere un valore unitario pari a 950 €/mq.

;

Altre fonti di informazione: ===.

24. Valutazione corpi:

3 - GARAGE in PIANCAVALLO. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
GARAGE	16,00	€ 950,00	€ 15.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 15.200,00
Valore corpo	€ 15.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.533,33

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
3 - GARAGE in PIANCAVALLO	Garage o autorimessa [G]	16,00	€ 15.200,00	€ 2.533,33

24. 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%)	€ 2.280,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.920,00
---	--------------------

Note finali dell'esperto:

Non si è rilevata alcuna difficoltà temporale riguardo all'accesso agli atti sia presso l'Ufficio Tecnico del co-

mune di Sacile che di quello di Aviano, come invece a suo tempo lamentato dal precedente CTU, l'ing. Lorenzo Quattrin. Quanto all'appartamento in Piancavallo (Aviano), facente parte del complesso residenziale "Castelat", formato da 4 Lotti, nel dossier edilizio mancava la prima concessione edilizia che ha permesso ad _____ di edificare il complesso, che è stato ultimato, quanto al Lotto 3 (particella 103 del Foglio 2, sezione urbana A, partita speciale 1) ad agosto 1973.

Per avere il dato più preciso si è fatta ricerca presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Pordenone e di Udine, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone e di Udine.

L'appartamento di Sacile, pur sprovvisto di garage e cantina, è ben mantenuto ed anche se inserito in un complesso datato, è ubicato in zona defilata ma abbastanza vicino al centro storico e per questo può sicuramente incontrare commercialmente un certo interesse.

Anche l'appartamento in Piancavallo, soprattutto se sarà ristrutturato con l'agevolazione del Superbonus 110% e Sismabonus 110%, come da contratto sottoscritto da poco con il General Contractor, la

_____ con il fine lavori previsto a novembre 2023, è sicuramente commercialmente appetibile, così come il garage, al quale si è assegnato un lotto a parte potendo avere una autonoma collocazione sul mercato. Ovviamente i valori di perizia rispecchiano l'attualità ante ristrutturazione.

Allegati

- 1) SACILE - Planimetria
- 2) SACILE - Estratto di mappa
- 3) SACILE - Visura storica catastale appartamento
- 4) SACILE - Visura storica catastale F. 14, particella 1629
- 5) SACILE - Elaborato planimetrico
- 6) SACILE - Elenco subalterni
- 7) SACILE - Contratto di provenienza
- 8) SACILE – APE-Attestato di Prestazione Energetica
- 9) SACILE - Verbale assemblea ord. 30/01/2020
- 10) SACILE - Verbale assemblea ord. 28/06/2021
- 11) SACILE - Verbale assemblea ord. 08/06/2022
- 12) SACILE - Verbale assemblea straord. 09/02/2022
- 13) SACILE - Riparto consuntivo 2019
- 14) SACILE - Riparto consuntivo 2020
- 15) SACILE - Riparto cons. 2021 e preventivo 2022
- 16) SACILE - Preventivo per la pratica edilizia in sanatoria
- 17) SACILE - Regolamento condominiale
- 18) SACILE - Foto
- 19) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 20) SACILE ed AVIANO - Dich. Ag. Entrate su ev. affitti attivi registrati
- 21) AVIANO - Planimetria appartamento
- 22) AVIANO - Planimetria garage
- 23) AVIANO - Estratto di mappa
- 24) AVIANO - Visura storica catastale appartamento
- 25) AVIANO - Visura storica catastale garage
- 26) AVIANO - Visura storica catastale F.2, particella 103
- 27) AVIANO – Attestato di Prestazione Energetica
- 28) AVIANO - Regolamento condominiale
- 29) AVIANO - Verbale assemblea ord. 29/12/2018
- 30) AVIANO - Verbale assemblea straord. 11/07/2019
- 31) AVIANO - Verbale assemblea ord. 27/09/2020
- 32) AVIANO - Verbale assemblea straord. 14/11/2020
- 33) AVIANO - Verbale assemblea straord. 24/06/2021
- 34) AVIANO - Verbale assemblea ord. 18/12/2021

- 35) AVIANO - Verbale assemblea straord. 25/03/2022
- 36) AVIANO - Verbale assemblea straord. 28/05/2022
- 37) AVIANO - Riparto consuntivo 2018/2019
- 38) AVIANO - Riparto consuntivo 2019/2020
- 39) AVIANO - Riparto consuntivo 2020/2021
- 40) AVIANO - Riparto preventivo 2021/2022
- 41) AVIANO - Prospetto rate preventivo 2021/2022
- 42) AVIANO - Riparto costi non detraibili Superbonus 110%
- 43) AVIANO - Atto accettazione eredità
- 44) AVIANO - Contratto di acquisto
- 45) AVIANO - Foto appartamento
- 46) AVIANO - Foto garage

Data generazione:
19-08-2022 15:08:33



L'Esperto alla stima
Mario Miani