

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **30/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-02-2023

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** Mario Fabretti  
**Codice fiscale:** FBRMRA69P08G914V  
**Partita IVA:** 04108200272  
**Studio in:** B.go San Giovanni 10 - 30026 Portogruaro (VE)  
**Telefono:** 042172522  
**Fax:** 042172522  
**Email:** arch.mariofabretti@gmail.com  
**Pec:** mario.fabretti@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Grandi n.5 - Aviano (PN) - 33081

**Descrizione zona:** L'immobile è ubicato in zona centrale del comune e fa parte delle ex casa popolare realizzata negli anno 50'. la zona è a carattere residenziale e commerciale.

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

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

**Dati Catastali:** foglio sez A fg 39, particella 769, subalterno 6, indirizzo via Grandi 5, piano T/3, comune Aviano, categoria A3, classe 3, consistenza 6, superficie 108, rendita € 464.81

### 2. Possesso

**Bene:** Via Grandi n.5 - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato dal debitore [REDACTED] e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Grandi n.5 - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Grandi n.5 - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** veneto banca

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Grandi n.5 - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Grandi n.5 - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Grandi n.5 - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Grandi n.5 - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Prezzo da libero:** € 48.000,00

**Prezzo da occupato:** € 40.000,00

## Premessa

Con ordinanza del 03/08/2022, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 30/2022, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Mario Fabretti, con studio in Portogruaro in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n. 2455, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 01/02/ 2023.

Nel periodo successivo si è proceduto al reperimento della documentazione necessaria per la redazione della perizia e in data 12/10/2022, alle ore 9.30 con il Custode Giudiziario Geom. Venier Daniele ed in presenza dell'esecutato [REDACTED] si è proceduto all'accesso dell'immobile dove si è effettuato un rilievo fotografico dello stesso ed a una verifica a campione delle dimensioni delle stanze.

Beni in **Aviano (PN)**  
Località/Frazione  
Via Grandi n.5

**Lotto: 001 - Appartamento**

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: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Grandi n.5**

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: aviano - Stato Civile: Coniugato in data [REDACTED] con [REDACTED] - Regime Patrimoniale: non indicato in estratto per sunto di matrimonio ( I coniugi sono sposati all'estero nel comune di [REDACTED])

Eventuali comproprietari:

**Amina Chibane**

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Caneva - Stato Civile: Coniugata in data [REDACTED] - Regime Patrimoniale: non indicato nell'atto di matrimonio ( I coniugi sono sposati all'estero nel comune di [REDACTED])

Note : gli sposi in data 04/10/2017 hanno stipulato fondo patrimoniale con atto del notaio Claudio Volpe rep18221/12181

Eventuali comproprietari:

Vedi all. 30/2022 contratto acquisto

Vedi all. 30/2022 documentazione anagrafica esegutati

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio sez A fg 39, particella 769, subalterno 6, indirizzo via Grandi 5, piano T/3, comune Aviano, categoria A3, classe 3, consistenza 6, superficie 108, rendita € 464.81

Derivante da: atto di compravendita Notaio Lupo Anna del 06/12/2005 rep. 7219

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di veranda su terrazza e chiusura

porta tra cucina e soggiorno  
Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria  
Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di veranda e chiusura porta tra cucina e soggiorno  
nuovo accatastamento: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Vedi all. 30/2022 documentazione Catastale

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

Immobile facente parte di un complesso condominiale [REDACTED] realizzata nel 1957. L'ubicazione del complesso è centrale, con destinazione principale della zona è residenziale e commerciale lungo la strada principale e attrezzature sportive nelle strette vicinanze.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

**Servizi offerti dalla zona:** commerciali+ (buona), scuole (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** montagne

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone .

**Attrazioni paesaggistiche:** montagne.

**Attrazioni storiche:** Pordenone

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 300 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di veneto banca contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/12/2005 ai nn. 20970/5073; Importo ipoteca: € 189000; Importo capitale: € 105000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo cautelare iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/03/2022 ai nn. 3836/2890.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

Vedi all. 30/2022 documentazione ipotecaria

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 521,00 euro.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 921,66 euro

**Millesimi di proprietà:** non ci sono millesimi di proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non ci sono cause in corso

Vedi all. 30/2022 documentazione condominiale

Vedi all. 30/2022 APE

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7. **PRATICHE EDILIZIE: non sono depositate pratiche edilizie in Comune di Aviano reperita**

La documentazione reperita è una copia digitale del [REDACTED] reperita presso gli uffici comunali

#### 7.1 **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: chiusura di porta tra cucina e soggiorno, realizzazione di veranda nella terrazza

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria art. 50 Piano casa

Descrizione delle opere da sanare: chiusura di porta tra cucina e soggiorno, realizzazione di veranda nella terrazza

scia in sanatoria piano casa: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note: Si fa presente che in comune non è presente pratica depositata. La documentazione reperita è una copia digitale del [REDACTED] reperita presso gli uffici comunali

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si fa presente che in comune non è presente pratica depositata dell'immobile. La documentazione reperita è una copia digitale del Progetto [REDACTED] reperita presso gli uffici comunali

Vedi all. 30/2022 documentazione edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Comunale del 99/2001
Zona omogenea:	B1 residenziale di consolidamento e completamento intensive.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Vedi all. 30/2022 CDU

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento**

Appartamento posto al piano secondo senza ascensore di una palazzina ex [REDACTED] che si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione. La palazzina è delimitata da una recinzione in elementi metallici, è presente uno scoperto comune dove i condomini parcheggiano le autovetture. L'appartamento è così composto: ingresso, cucina, soggiorno con veranda, disimpegno, tre camere e un bagno. Le rifiniture interne sono in parte quelle originali con pavimentazioni in parte ceramica, piastrelle in cemento e inerti, e parquet nelle camere, finestre in alluminio con vetrocamera e persiane in plastica, riscaldamento autonomo. E' presente al piano terra ampia cantina.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: aviano - Stato Civile: Coniugato in data [REDACTED]

[REDACTED] Patrimoniale: non indicato in estratto per sunto di matrimonio ( I coniugi sono sposati all'estero nel comune di [REDACTED])

Eventuali comproprietari:

**Amina Chibane**

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] con



Impianto elettrico:  
Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:  
Esiste impianto di riscaldamento.  
Tipologia di impianto: autonomo  
Stato impianto: normale

Epoca di realizzazione/adeguamento: -  
Impianto non a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:  
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione  
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:  
Non esiste impianto antincendio.  
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:  
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:  
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova

realizzazione eseguite in epoca più recente;

d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia

#### Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari della zona ;

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

prezzo minimo per abitazioni economiche 550 euro/mq

prezzo massimo per abitazioni economiche 800 euro/mq.

## 8.2 Valutazione corpi:

### Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.442,00.

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	104,00	€ 600,00	€ 62.400,00
veranda	1,32	€ 600,00	€ 792,00
cantina	3,75	€ 600,00	€ 2.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.442,00
Valore corpo	€ 65.442,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 65.442,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 65.442,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	109,07	€ 65.442,00	€ 65.442,00

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 13.088,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
arrotondamenti	€ -24,60
<b>8.4 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 48.000,00</b>

**8.5 Regime fiscale della vendita**

imposta Registro

**Note finali dell'esperto:**

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

**Allegati**

- e.i. 30/22 Documentazione anagrafica eseguiti
- e.i. 30/22 Documentazione catastale
- e.i. 30/22 CDU
- e.i. 30/22 Documentazione edilizia
- e.i. 30/22 Documentazione ipotecaria
- e.i. 30/22 Contratto acquisto
- e.i. 30/22 APE
- e.i. 30/22 Documentazione condominiale
- e.i. 30/22 Doc. Fotografica

Data generazione:  
15-12-2022 14:12:56

L'Esperto alla stima  
**Mario Fabretti**