

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **71/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO:
Immobile in Località Piancavallo,
Comune di Aviano –
Appartamento al piano seminterrato

Esperto alla stima: Geom. FABBRO Luca
Codice fiscale: FBBLCU81S12G888K
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Roma, n. 8/2
33087 - Pasiano di Pordenone (PN)
Telefono: 339/3054017
Email: geom.lucafabbro@gmail.com
Pec: luca.fabbro@geopec.it

Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:

Il sottoscritto Geom. FABBRO Luca, nato a Pordenone il 12/11/1981,

, con studio a Porcia (PN), in via Forniz, n. 8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto l'incarico di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

Quesito:

Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;

2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (*nel caso di terreni*) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*);

3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni*) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento*);

5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (*non di semplice convenzione di separazione*

dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (*analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario*) in base ai parametri di mercato (*l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone*);

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare*);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (*segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo*) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (*acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse*);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato *solo pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (*in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero*);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (*l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramen-

to, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

5. Comproprietari

Beni: Via dei Rododendri, n. 30 - Comune di Aviano, Loc. Piancavallo (PN) - 33081

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al piano seminterrato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via dei Rododendri, n. 30 - Comune di Aviano, Loc. Piancavallo (PN) - 33081

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al piano seminterrato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dei Rododendri, n. 30 - Comune di Aviano, Loc. Piancavallo (PN) - 33081

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al piano seminterrato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via dei Rododendri, n. 30 - Comune di Aviano, Loc. Piancavallo (PN) - 33081

Lotto: LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: € 46.400,00

Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione **Piancavallo**
Via dei Rododendri, n. 30

LOTTO UNICO

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **APPARTAMENTO AL PIANO SEMINTERRATO**

Abitazione di tipo civile (A/2)

Beni siti in Comune di Aviano - Località Piancavallo (PN), Via dei Rododendri, n. 30

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

proprietaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Sezione Urbana A, Foglio n. 2, Particella n. 27, Subalterno n. 38, indirizzo Via dei Rododendri, piano S1, Comune di Aviano (A516), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 Vani, Superficie Catastale 58 m², Rendita € 370,56.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione n. 5461.1/2023 del 02/02/2023 quale aggiornamento planimetrico, mediante la precedente variazione toponomastica n. 4402.1/2003 del 23/04/2003 e mediante la precedente variazione n. 140.1/1994 del 06/09/1994 quale variazione d'ufficio per errata attribuzione di sub nella var. 2229/A-86, ove l'unità immobiliare in oggetto veniva censita ed identificata nella consistenza così come risulta anche attualmente.

Confini:

La Particella n. 27, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a nord con la Particella n. 150, ad est con Via dei Ciclamini, a sud con le Particelle n. 39 e 152 ed a ovest con Via dei Rododendri e le Particelle n. 14 e 15.

Note sulla conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Il pilastro interno della cucina a ridosso del muro esterno portante è erroneamente dimensionato;
- La parete interna in aderenza al pilastro ove vi è la cucina è più spessa rispetto a quanto indicato;
- L'altezza utile interna è di 237 cm e non di 245 cm come indicato nella scheda catastale.

Per eventualmente sanare tali difformità, che comunque non comportano la variazione della rendita catastale, si rende necessaria la presentazione di una pratica catastale all'urbano con la scheda corretta, il cui costo di diritti e professionista viene fatto rientrare nella detrazione forfettaria del 20%.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semicentrale normale.

Area urbanistica: Turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato:

Risulta stipulato in data 01/08/2022 contratto di locazione n. 6568, registrato in data 03/08/2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, con durata dal 01/08/2022 al 31/07/2026 con conduttore [REDACTED] quale amministratrice unica della società [REDACTED]. L'importo del canone annuo è pari ad € 5.400,00 (€ 450,00 mensili), importo che ad avviso dello scrivente è congruo con i valori di mercato per immobili simili. Si evidenzia che tale contratto è stato registrato in data 03/08/2022 e pertanto successivamente alla trascrizione del pignoramento di data 24/05/2022 di cui alla procedura in oggetto, pertanto non è opponibile alla procedura. Oltre a ciò si rileva che all'interno del contratto è erroneamente indicato il Subalterno n. 15.

Si precisa che la sig.ra [REDACTED] è proprietaria dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione mediante l'atto di compravendita di data 08/11/2006, Notaio Gandolfi Analisa, Rep. n. 61999/14154, atto questo con data antecedente al pignoramento di cui alla procedura esecutiva in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1.

Atto di pignoramento di data 07/05/2022, Rep. n. 902.

Pignoramento trascritto in data 24/05/2022, con Reg. Gen. n. 7581 e Reg. Part. n. 5681.

Pignoramento trascritto per la somma di € 134.277,77 oltre interessi e spese.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1.

Atto Giudiziario di data 26/08/2014, Rep. n. 1851/2014.

Ipoteca iscritta in data 27/11/2014, con Reg. Gen. n. 12985 e Reg. Part. n. 2022.

Importo ipoteca: € 11.030,34;

Importo capitale: € 11.030,34.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1.

Atto Giudiziario di data 05/09/2014, Rep. n. 1895/2014.

Ipoteca iscritta in data 12/09/2014, con Reg. Gen. n. 10125 e Reg. Part. n. 1516.

Importo ipoteca: € 292.292,89;

Importo capitale: € 292.292,89.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
per la quota di 1/1.

Atto di data 22/01/2009, Notaio Milan Anna, Rep. n. 645/464.

Ipoteca iscritta in data 05/02/2009, con Reg. Gen. n. 1493 e Reg. Part. n. 254.

Importo ipoteca: € 216.000,00;

Importo capitale: € 120.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO SEMINTERRATO

N.B.: Alla data del 25/03/2023 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi ispezione ipotecaria del 25/03/2023 allegata).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.500,00/1.800,00 (vedi allegato 5).

Millesimi di proprietà: 39,47.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Non risultano depositati Progetti e/o Relazioni in merito al superamento delle barriere architettoniche di cui alla Legge n. 13/89.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: E.

Note Indice di prestazione energetica: Vedi attestato di prestazione energetica allegato.

Avvertenze ulteriori:

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione viene stimata in un unico lotto di vendita e non è comodamente divisibile.

[REDACTED]

Non risultano presenti i certificati di conformità degli impianti termo idraulici e/o elettrici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietaria:

[REDACTED] pro-
prietaria per la quota di 1/1.

Proprietaria dal 08/11/2006 ad oggi (attuale proprietaria), mediante l'atto di compravendita di data 08/11/2006, Notaio Gandolfi Annalisa, Rep. n. 61999/14154, trascritto in data 22/11/2006 con Reg. Gen. n. 20965 e Reg. Part. n. 12339.

Note:

Con l'atto di compravendita di data 08/11/2006 la sig.ra [REDACTED] acquistava dalla sig.ra [REDACTED] la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Proprietaria:

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1.

Proprietaria dal 08/07/2004 al 08/11/2006, mediante l'atto di compravendita di data 08/07/2004, Notaio Gandolfi Annalisa, Rep. n. 51376/10503, trascritto in data 19/07/2004 con Reg. Gen. n. 11850 e Reg. Part. n. 7852.

Note:

Con l'atto di compravendita di data 08/07/2004 la sig.ra [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 16/09/2003 al 08/07/2004, mediante l'atto di compravendita di data

16/09/2003, Notaio Guarino Aldo, Rep. n. 133242/22015, trascritto in data 02/10/2003 con Reg. Gen. n. 15378 e Reg. Part. n. 10225.

Note:

Con l'atto di compravendita di data 16/09/2003 il sig. [REDACTED] acquistava dai sig.ri [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno (complessivamente pari a 1/1) dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Proprietari:

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2;

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2.

Proprietari dal 15/01/2002 (ante ventennio) al 16/09/2003, mediante l'atto di compravendita di data 15/01/2002, Notaio Guarino Aldo, Rep. n. 119638, trascritto in data 07/02/2002, con Reg. Gen. n. 2349 e Reg. Part. n. 1789.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: Costruzione di un fabbricato uso abitazione con n. 19 appartamenti.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio della Licenza Edilizia n. 5602 in data 18/06/1973.

Abitabilità n. 3093 rilasciata in data 24/09/1975.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria.

Per lavori: Trasformazione di scantinato in abitazione.

Oggetto: Variante.

Rilascio della Concessione in Sanatoria n. 2400 in data 27/01/2000.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Realizzazione di cappotto termico nelle pareti esterne.

Oggetto: Variante.

Presentazione della D.I.A. in data 15/09/2000, con Prot. n. 19658.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile (A/2)

Note sulla conformità edilizia:

Non si dichiara la conformità edilizia in quanto per la Sanatoria n. 2400 del 27/01/2000, che riguarda la trasformazione in unità residenziale dell'unità oggetto di esecuzione, non è stata richiesta l'Abitabilità dell'unità stessa unitamente a tale Sanatoria. A tal punto, si precisa che l'Abitabilità n. 3093 del 24/09/1975 di cui alla Licenza Edilizia n. 5602 del 18/06/1973, per la costruzione del Condominio Peonia, riguardava un'unità che era iden-

tificata come scantinato (accessorio) e non come residenziale, pertanto la stessa non è valida per l'unità oggetto di esecuzione.

Oltre a ciò si precisa che sia la pianta di cui alla Licenza n. 5602 del 18/06/1973 e sia la scheda catastale allegata alla Sanatoria n. 2400 del 27/01/2000, presentano delle difformità rispetto allo stato di fatto rilevato, anche nell'altezza riportata in 245 cm nella scheda di cui alla Sanatoria n. 2400 del 27/01/2000, in quanto l'altezza reale è di 237 cm. I costi delle sanatorie per sanare tali difformità (diritti e compenso del professionista), vengono fatti rientrare nella detrazione forfettaria del 20%.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile (A/2)

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale Comunale
Zona omogenea:	Zone G.2.2.1 - Turistica di alta montagna di saturazione residenziale intensiva
Altro:	E' costituita dal nucleo centrale del Piancavallo e ricompresa nel P.R.P.C. "Busa di Villotta" approvato con D.P.G.R. n. 0218 del 20 maggio 1981.

Note: Vedi anche estratto del P.R.G.C. e normative allegati.

Descrizione: **APPARTAMENTO AL PIANO SEMINTERRATO**

Il giorno 07 marzo 2023 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del [REDACTED] in qualità di custode, della sig.ra [REDACTED] quale esecutata e del sig. [REDACTED]

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio l'unità immobiliare in oggetto, si effettuavano le varie verifiche dell'appartamento e del condominio e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Nello specifico trattasi di un appartamento sito al piano seminterrato in un maggior fabbricato quale il condominio "Peonia", ubicato in Via dei Rododendri, n. 30, in Località Piancavallo di cui al Comune di Aviano (PN). Località questa posta in montagna a circa 1.300 mt di quota dal livello sul mare, nota per essere la principale località turistica invernale della provincia di Pordenone ed una delle più importanti della Regione Friuli Venezia Giulia, con delle piste da scii molto frequentate nel corso della stagione invernale, mentre d'estate la località risulta frequentata e/o abitata da un numero esiguo di persone.

Il condominio Peonia è di 4 piani fuori terra oltre al piano seminterrato ed è censito al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 2 e la Particella n. 27.

L'area di pertinenza del fabbricato non è delimitata da recinzioni questo visto anche la caratteristica montanara della zona, eccetto una sbarra d'accesso automatizzata sul fronte strada (oltre ad un tratto di staccionata in legno) che dà accesso al parcheggio/area condominiale ed al fabbricato stesso da Via dei Rododendri. Nell'area in oggetto alla data del sopralluogo non erano visionabili segni e/o altro a delimitazione degli eventuali parcheggi privati di proprietà dei singoli condomini, questo nonostante nell'atto di compravendita di data 08/11/2006 viene trasferito anche un parcheggio privato di pertinenza del Subalterno n. 38 (unità oggetto di esecuzione) che sarebbe identificato in una planimetria allegata ad un atto di compravendita di data 15/11/1973, notaio Sartori, Rep. n. 150196; planimetria questa che però non è stata allegata all'atto di data 08/11/2006. Pertanto, lo scrivente CTU ha richiesto copia di tale atto sia all'Archivio Notarile di Pordenone e sia all'Archivio Notarile di Udine ma non è in loro possesso. Così' come non è in possesso dell'amministratore di condominio (vedi allegato 5). Comunque, visto quanto rilevato in sede di sopralluogo non vi sono evidenze che vi siano dei parcheggi privati a favore dei singoli condomini, mentre pare più plausibile un utilizzo promiscuo di tale area, **anche se non è possibile stabilirlo con certezza**. Visto quanto in oggetto non viene stimato alcun parcheggio a favore dell'unità in esecuzione.

Per quanto riguarda il condominio Peonia, in base ai documenti edilizi acquisiti i lavori del fabbricato risultano effettuati negli anni 1973, 1974 e 1975.

Sempre dai documenti acquisiti, risulta che le fondazioni, i plinti, i pilatri e le travi di cui alla struttura portante, sono in cemento armato, i solai in latero cemento, le murature con blocchi forati in laterizio ed i divisori in foratine laterizie. Esternamente il fabbricato è rivestito con cappotto da 6 cm e rasatura per esterni di colore giallo (vedi D.I.A. del 15/09/2000).

Il manto di copertura dell'immobile è in lamiera, così come sono in lamiera le grondaie ed i pluviali.

Il fabbricato è circondato esternamente da un marciapiede con masselli autobloccanti, la rampa di accesso ai garage al piano seminterrato è cemento.

Non risulta allacciato alla fognatura.

Quanto all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, censito con il Subalterno n. 38, si descrive quanto segue.

L'appartamento è ubicato al piano seminterrato del condominio e nel progetto originario del 1973

era una scantinato. Successivamente, con la Sanatoria del 27/01/2000 è stato trasformato in abitazione (vedi anche documentazione edilizia).

Per accedere all'unità in oggetto vi sono 2 ingressi, uno dal marciapiede esterno ed un altro dal vano scale interno condominiale.

E' costituito da una zona giorno con un unico vano cucina-soggiorno e da una zona notte con disimpegno, n. 2 camere da letto, un bagno cieco ed una cantina nel sottoscala.

I pavimenti della cucina-soggiorno, del disimpegno, del bagno e della cantina sono in gres, i pavimenti delle camere sono in prefinito ed i battiscopa sono in legno (eccetto nel bagno che non vi sono).

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni eccetto alcune pareti che sono parzialmente rivestite in legno ed il bagno che è rivestito in gres.

I soffitti dei locali sono rivestiti in legno.

La porta d'ingresso dal marciapiede esterno dell'appartamento è in legno con vetrocamera, mentre la porta d'ingresso dal vano scale è in legno cieca. I serramenti esterni quali le finestre sono in legno con vetrocamera con scuri in legno di colore marrone e davanzali in marmo chiari. Le porte interne dei locali sono in legno cieche, sia scorrevoli che ad anta.

I sanitari sono in gres.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 237 cm.

L'impianto di riscaldamento risulta essere centralizzato con caldaia condominiale a gasolio.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,90****Condizioni di vendita:****La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.**

Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (impianto elettrico, gas, acquedotto, fognatura, etc.) né alla messa in servizio degli stessi, per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Le decurtazioni al valore di stima tengono già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali principali al P.Int.	sup lorda di pavimento	1,00	56,90	€ 1.200,00

56,90

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato in cui si trovano i beni oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 1.200,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda). Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento.

Viene poi effettuata una detrazione del 20% per lo stato d'uso dell'immobile e per le difformità edilizie e catastali rilevate.

La detrazioni del 20% e del 15% tengono già conto di eventuali ulteriori problematiche, vizi occulti e non solo.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Aviano.

8.2 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO AL PIANO SEMINTERRATO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.624,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali al P.Semint.	56,90	€ 1.200,00	€ 68.280,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 68.280,00
Riduzione del 20% per difformità e stato d'uso	- € 13.656,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.624,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO AL P.SEMINT.	Abitazione di tipo civile (A/2)	56,90	€ 54.624,00	€ 54.624,00

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.	- € 8.193,60
---	--------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<u>€ 46.400,00</u> (arrotondati)
---	---

Data generazione:
19-03-2023 15:03:00

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

[REDACTED]