
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **1/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 002 - Abitazione, 001 -
Abitazione

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427842253
Fax:
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Padre Marco n. 12 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Unico

Categoria: Abitazione di tipo signorile [A1]

Dati Catastali:

Proprietà per 1/1

Foglio **47**, particella **456**, subalterno **1**, scheda catastale T50681, indirizzo Via Padre Marco d'Aviano n.12, piano T-1-2, comune Aviano Sez.A, categoria A/1, classe U, consistenza vani 14, superficie Totale: 498 m² Totale: escluse aree scoperte: 498 m², rendita € 1.265,32

Foglio **47**, particella **456**, subalterno **3**, indirizzo Via Padre Marco d'Aviano n.12, piano T, comune Aviano Sez.A, categoria Bene comune non censibile

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: Unico

Categoria: Abitazione di tipo signorile [A1]

Dati Catastali:

Proprietà' per 1/1

Foglio **47**, particella **456**, subalterno **2**, scheda catastale T50682, indirizzo Via Padre Marco d'Aviano n.12, piano T-1, comune Aviano Sez.A, categoria A/1, classe U, consistenza vani 7,5, superficie Totale: 207 m² Totale: escluse aree scoperte: 198 m², rendita € 677,85

Foglio **47**, particella **2238**, qualità semin arbor, superficie catastale 13.80, reddito dominicale: € 12,83, reddito agrario: € 8,55

Foglio **47**, particella **456**, subalterno **3**, indirizzo Via Padre Marco d'Aviano n.12, piano T, comune Aviano Sez.A, categoria Bene comune non censibile

2. Possesso

Bene: Via Padre Marco n. 12 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Unico

Possesso: Occupato da parte del piano terra è occupato dal figlio dell'esecutata senza alcun titolo.

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: Unico

Possesso: Occupato da parte del piano terra è occupato dalla nipote dell'esecutata senza alcun titolo.



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Padre Marco n. 12 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Padre Marco n. 12 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Unico

Creditori Iscritti:

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: Unico

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Padre Marco n. 12 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Unico

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: Unico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Padre Marco n. 12 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Unico



Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: Unico

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Padre Marco n. 12 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Unico

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: Unico

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Padre Marco n. 12 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo base d'asta: € 195.000,00

Lotto: 002 - Abitazione

Prezzo base d'asta: € 280.800,00



Premessa

Il sottoscritto Santin per.ind. Graziano, libero professionista con studio in Maniago (PN) Viale della Vittoria n.9/c, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Pordenone al n.171, in data 18/09/2024 (All.1.1) è stato nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati.

Il sopralluogo si è svolto il giorno 13/12/2024 alle ore 9:00 presso gli immobili alla presenza del custode nominato e della nipote dell'esecutata. Dopo le operazioni di rito, lo scrivente ha proseguito nelle operazioni peritali affidate ed ha anche rilevato tutte le misure necessarie a restituire i rilievi grafici dei lotti 1 e 2 (All.1.13 e All.2.2) e scattato alcune fotografie che costituiscono la documentazione fotografica (All.1.14 e 2.21).



Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione
Via Padre Marco n. 12

Lotto: 001 - Abitazione

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: Unico.

Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Via Padre Marco n. 12

Quota e tipologia del diritto

1/1 d Piena proprietà

Cod. Fiscale

teriori informazioni sul debitore:

UI-

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa **All.1.4**, Visura **All.1.5**, Planimetria catastale **All.1.8**)

Intestazione:

'roprietà' per 1/1

Foglio **47**, particella **456**, subalterno **1**, scheda catastale T50681, indirizzo Via Padre Marco d'Aviano n.12, piano T-1-2, comune Aviano Sez.A, categoria A/1, classe U, consistenza vani 14, superficie Totale: 498 m² Totale: escluse aree scoperte: 498 m², rendita € 1.265,32

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015
- Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 10/02/2011 Pratica n.PN0048970 in atti dal 10/02/2011
- Variazione nel classamento del 09/12/2009 Pratica n.PN0262597 in atti dal 09/12/2009
- Variazione del 09/12/2008 Pratica n. PN0273919 in atti dal 09/12/2008 Divisione-ristrutturazione
- Frazionamento del 04/12/1997 in atti dal 04/12/1997 per trasferimento di diritti
- Variazione del 04/09/1995 in atti dal 16/10/1995 Frazionamento per trasferimento di diritti
- Impianto meccanografico del 30/06/1987



Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa All.1.4, Visura All.1.6)Intestazione

cod.fis Proprieta' per 1/1

Foglio 47, particella 456, subalterno 3, indirizzo Via Padre Marco d'Aviano n.12, piano T, comune Aviano Sez.A

Note: Bene comune non censibile (corte comune)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si sono riscontrate diverse incongruenze relativamente alle forometrie esterne, nello specifico al piano terra alcune finestre sono state trasformate in porte, altre sono state chiuse, altre ancora sono state aperte; al piano primo: chiusura di una finestra, mediante tramezzature sono stati ricavati un wc nell'ala sud ed il prolungamento del corridoio, al primo piano la soffitta è stata ripartita per il ricavo di vani.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione catastale: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito in Via Padre Marco n.12 ad Aviano. La zona è centrale, adibita all'uso residenziale e commerciale. Il comune comprende molteplici servizi ed infrastrutture (municipio, scuole, posta, banche, farmacia), facilmente raggiungibili

Caratteristiche zona: centrale normale**Area urbanistica:** mista residenziale e commerciale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali**Importanti centri limitrofi:** Pordenone 15 Km, Sacile 16 km.**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo.**Attrazioni storiche:** Castello di Aviano.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato** Parte del piano terra è occupato dal figlio dell'esecutata senza alcun titolo.**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contrc Derivante da [REDACTED]
 rogito di Notaio Anna Lupo in data 21/10/2008 ai nn. 8368/778; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/10/2008 ai nn. 3277

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contrc Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 12/06/2023 ai



nn. 1419 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/07/2023 ai nn. 7901.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UNEP in data 24/11/2023 ai nn. 2822
iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/01/2024 ai nn. 712.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (All.1.12)

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

prietà)
isufrutto)

dal 24/12/1990 al 05/10/1993.

In forza di atto di donazione (All.1.11) - a rogito di Notaio Salice Giuseppe, in data 24/12/1990, ai nn. 363696; registrato a Pordenone, in data 10/01/1990, ai nn. 280.

Titolare/Proprietario:

dal 05/10/1993

ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di denuncia di successione del 05/10/1993 Voltura n.55870.1/1995

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA n.95/2002 del 08/02/2002 (All.1.10)

Intestazione:

Per lavori: Manutenzione straordinaria del tetto

Presentazione in data 08/02/2002 al n. di prot. 002/0270

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo signorile [A1]

Si dichiara la conformità edilizia; note: Edificio ante 1967



7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo signorile [A1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona A.0.5 - di interesse storico con piano attuativo vigente
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.1.9
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	vedi servitù nell'atto

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo signorile [A1]** di cui al punto **Unico**

Il compendio immobiliare è posto su una cortina di edifici prospiciente Via Padre Marco d'Aviano in Comune di Aviano (PN) con accesso dal portico al civico 12; ha caratteristiche antico-storiche e si compone di un fabbricato residenziale e da un edificio collabente un tempo adibito a depositi/tettoia. Entrambi i fabbricati prospiccono sul cortile interno (sub.3) in comune con altro lotto. Il fabbricato residenziale di stile rustico, si eleva su tre piani fuori terra e comprende:

- al piano terra: l'ingresso, la cucina con cucinino, il soggiorno, due camere da letto e due vani scala;
- al piano primo: due camere da letto, due bagni, il corridoio e tre locali disgombero di cui uno, posto ad ovest, con wc;
- al piano secondo: la soffitta ove è stato ricavato un wc, il granaio, il ripostiglio ed un bagno.

La struttura è in pietra e mattoni, la copertura è in legno a vista, non isolata con manto di copertura in tegole laterizie e coppi. I serramenti interni sono in legno, quelli esterni in legno con vetro singolo. Tutti gli oscuranti sono del tipo scuretti in legno. I pavimenti interni sono in piastrelle al piano terra e nei bagni, in tavole di legno nei restanti vani.

Gli impianti sono sottotraccia, non è stato possibile verificarne il funzionamento. Il riscaldamento e l'acqua calda sono garantiti dalla caldaia posta nel sottoscala; i corpi scaldanti sono radiatori.

Il fabbricato di presenta in condizioni scarse.

Il fabbricato adiacente è un edificio di due piani fuori terra un tempo adibito a deposito ma ora risulta collabente. E' privo di impianti e di serramenti e versa in stato di abbandono.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 d Piena proprietà**

Cod. Fiscale

mo-

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **246,00**

E' posto al piano: T-1-2

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Scarse



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale-piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	236,00	€ 300,00
Residenziale-primο piano	sup lorda di pavimento	1,00	228,00	€ 300,00
Residenziale-secondo piano soffitta	sup lorda di pavimento	0,50	114,00	€ 300,00
Fabbricato collabente - piano terra	sup lorda di pavimento	0,30	102,60	€ 300,00
Fabbricato collabente - piano primo	sup lorda di pavimento	0,30	92,10	€ 300,00

772,70

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell’attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell’estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell’insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il “metroquadrato” di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle muraure interne ed esterne. Alcune misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare F.I.M.A.A..



8.2 Valutazione corpi:

Unico. Abitazione di tipo signorile [A1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 292.500,00.

Destinazione	Superficie Equiva-lente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale piano terra	236,00	€ 300,00	€ 70.800,00
Residenziale primo piano	228,00	€ 300,00	€ 68.400,00
Piano secondo soffitta	114,00	€ 300,00	€ 34.200,00
Fabbricato collabente - piano terra	102,60	€ 300,00	€ 30.780,00
Fabbricato collabente - piano primo	92,10	€ 300,00	€ 27.630,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 231.810,00
Valore Finale			€ 231.810,00
Valore corpo			€ 231.810,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 231.810,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 231.810,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me-dio ponderale	Valore diritto e quota
Unico	Abitazione di tipo signorile [A1]	772,70	€ 231.810,00	€ 231.810,00

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%) € 34.771,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 195.038,50

Arr. € 195.000,00



Lotto: 002 - Abitazione

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: Unico.

Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Via Padre Marco n. 12

Quota e tipologia del diritto

1/1 d Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa [All.2.4](#), Visura [All.2.5](#), Planimetria catastale [All.2.9](#))

Intestazione:

Proprietà per 1/1

Foglio **47**, particella **456**, subalterno **2**, scheda catastale T50682, indirizzo Via Padre Marco d'Aviano n.12, piano T-1, categoria A/1, classe U, consistenza vani 7,5, superficie Totale: 207 m²
Totale: escluse aree scoperte: 198 m², rendita € 677,85

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - Variazione toponomastica del 10/02/2011 Pratica n.PN0048970 in atti dal 10/02/2011 - Variazione nel classamento del 09/12/2009 Pratica n.PN0262597 in atti dal 09/12/2009 - Variazione del 09/12/2008 Pratica n. PN0273919 in atti dal 09/12/2008 Divisione-ristrutturazione - Frazionamento del 04/12/1997 in atti dal 04/12/1997 Frazionamento per trasferimento di diritti - Variazione del 04/09/1995 in atti dal 16/10/1995 Frazionamento per trasferimento di diritti - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Identificato al catasto Terreni: (Estratto di Mappa [All.2.4](#), Visura [All.2.8](#))

Foglio **47**, particella **2238**, qualità semin arbor, superficie catastale are 13.80, reddito dominicale: € 12,83, reddito agrario: € 8,55

Derivante da: Frazionamento del 01/06/2012 pratica n.PN0112952

Confini: Nord mapp.446 e 1731, Est mapp.2239 e 2238, Sud mapp.1725 e 1923, Ovest mapp.1819 e 1748

Bene non oggetto di pignoramento- Il Giudice dell'esecuzione ha disposto di integrare la perizia anche con il suddetto immobile giusta decreto del 28.01.2025 ([All.2.1bis](#))

Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa [All.2.4](#), Visura [All.2.6](#))

Intestazione

cod.fisc. Proprietà per 1/1

Foglio **47**, particella **456**, subalterno **3**, indirizzo Via Padre Marco d'Aviano n.12, piano T, categoria Bene comune non censibile

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sub.2: In occasione del sopralluogo si è accertata la partizione interna del piano terra per il



ricavo di un disimpegno nell'ingresso ed una stanza all'interno del soggiorno-pranzo-cucina. Al primo piano è diversa la dimensione della forometria verso la terrazza della camera a nord; maggiori dimensioni della terrazza.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Docfa

Variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito in Via Padre Marco n.12 ad Aviano. La zona è centrale, adibita all'uso residenziale e commerciale. Il comune comprende molteplici servizi ed infrastrutture (municipio, scuole, posta, banche, farmacia), facilmente raggiungibili

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale e commerciale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Pordenone 15 Km, Sacile 16 km.

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.

Attrazioni storiche: Castello di Aviano.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla nipote dell'esecutata senza alcun titolo.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da [REDACTED] A rogito di Notaio Anna Lupo in data 21/11/2008 ai nn. 8368/778; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/10/2008 ai nn. 3277; Ir.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 12/06/2023 ai nn. 1419 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/07/2023 ai nn. 7901.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UNEP in data 24/11/2023 ai nn. 2822 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/01/2024 ai nn. 712.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unico



13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**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:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

10/01/1990, ai nn. 280.

Titolare/Proprietario: _____

In forza di denuncia di successione del 05/10/1993 Voltura n.55870.1/1995

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.57/07 del 19/09/2007

Intestazione

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale

NOTE: Richiesta Certificato di Agibilità del 19/12/2008 prot.31684 (All.2.18), Inizio lavori (All.2.13), fine lavori (All.2.14), certificato di collaudo (All.2.15), dichiarazione di conformità impianto termico (All.2.16), dichiarazione di conformità impianto elettrico (All.2.17)

15.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo signorile [A1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo si è accertata la partizione interna del piano terra per il ricavo di un disimpegno nell'ingresso ed una stanza all'interno del soggiorno-pranzo-cucina. Al primo piano è diversa la dimensione della forometria verso la terrazza della camera a nord; maggiori dimensioni della terrazza.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Cila in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo signorile [A1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona A.0.5 - di interesse storico con piano attuativo vigente
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.2.10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo signorile [A1]** di cui al punto **Unico**

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare e isolato (foto 1 e 2) con circostante terreno pertinenziale tenuto a giardino.

Il lotto individuato dal mappale 2238 ha una superficie catastale di mq.1.380 ed è completamente recintato (foto 19).

Il fabbricato si eleva su due piani fuori terra; la costruzione risale al periodo ottocentesco; ha struttura portante in muratura di mattoni pieni e pietra, travi in c.a., solai in legno irrigiditi da cappa di calcestruzzo armato, copertura in legno con recupero di travetti e capriate preesistenti, cordoli in c.a., le murature sono prive di coibentazione.

Il piano terra (elaborato grafico di rilievo All.2.20) comprende nella zona giorno l'ingresso (foto 3), un unico vano soggiorno-pranzo-cucina (foto 3, 4, 5 e 6), un wc (foto 8) ed una stanza (foto 7), tutti i vani hanno pavimenti in piastrelle ceramiche; al piano primo troviamo la zona notte, adeguatamente disimpegnata (foto 9 e 10), che comprende tre camere da letto con pavimento in parquet di legno (foto 11, 14 e 15) e tre servizi igienici (foto 12, 13 e 16).

I serramenti esterni sono in legno con vetri termici risalenti all'epoca della costruzione; tapparelle in plastica e alcune finestre sono dotate di inferriata.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda avviene mediante caldaietta alimentata a gas metano ubicata nel bagno.

Per quanto riguarda gli impianti, risultano depositati in Comune i certificati di conformità **(All.16 e 17)**.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: T-1-2

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	102,00	€ 1.200,00
Residenziale primo piano	sup lorda di pavimento	1,00	102,00	€ 1.200,00
Portico	sup lorda di pavimento	0,50	10,50	€ 1.200,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	10,50	€ 1.200,00
Mapp.2238 Zona V1 - verde di interesse storico	sup lorda di pavimento	1,00	786,00	€ 20,00
Mapp.2238 Zona A.0.5 - di interesse storico	sup lorda di pavimento	1,00	594,00	€ 80,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle muraure interne ed esterne. Alcune misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare F.I.M.A.A..



16. Valutazione corpi:

Unico. Abitazione di tipo signorile [A1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 333.240,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale piano terra	102,00	€ 1.200,00	€ 122.400,00
Residenziale primo piano	102,00	€ 1.200,00	€ 122.400,00
Portico	10,50	€ 1.200,00	€ 12.600,00
Terrazza	10,50	€ 1.200,00	€ 12.600,00
Mapp.2238 Zona V1 - verde di interesse storico	786,00	€ 20,00	€ 15.720,00
Mapp.2238 Zona A.0.5 - di interesse storico	594,00	€ 80,00	€ 47.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 333.240,00
Valore Finale			€ 333.240,00
Valore corpo			€ 333.240,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 333.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.240,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unico	Abitazione di tipo signorile [A1]	1.605,00	€ 333.240,00	€ 333.240,00

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%) € 49.986,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 280.754,00

Arr. € 280.800,00



Allegati:

LOTTO 1

- 1.1 Decreto di nomina
- 1.2 Verbale di accesso
- 1.3 Estratto di matrimonio
- 1.4 Estratto di Mappa
- 1.5 Visura catastale Fabbricati Fg.47 mapp.456 sub.1
- 1.6 Visura catastale Fabbricati Fg.47 mapp.456 sub.3
- 1.7 Visura catastale Terreni Fg.47 mapp.456
- 1.8 Planimetria catastale Fg.47 mapp.456 sub.1
- 1.9 Estratto di Piano e delle N.T.d.A
- 1.10 DIA n.95 dell'8/7/2022 pratica Edilizia 02-095 D
- 1.11 Atto di provenienza
- 1.12 Attestato di prestazione energetica
- 1.13 Elaborato di rilievo
- 1.14 Documentazione fotografica

LOTTO 2

- 2.1 Decreto di nomina
- 2.1bis Disposizione del Giudice
- 2.2 Verbale di accesso
- 2.3 Estratto di matrimonio
- 2.4 Estratto di Mappa
- 2.5 Visura catastale Fabbricati Fg.47 mapp.456 sub.2
- 2.6 Visura catastale Fabbricati Fg.47 mapp.456 sub.3
- 2.7 Visura catastale Terreni Fg.47 mapp.456
- 2.8 Visura catastale Terreni Fg.47 mapp.2238
- 2.9 Planimetria catastale Fg.47 mapp.456 sub.2
- 2.10 Estratto di Piano e delle N.T.d.A
- 2.11 Certificato di destinazione urbanistica mapp.2238
- 2.12 Concessione Edilizia n.07/198 del 19/09/2007
- 2.13 Inizio lavori
- 2.14 Fine lavori
- 2.15 Certificato di collaudo
- 2.16 Dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- 2.17 Dichiarazione di conformità impianto elettrico
- 2.18 Richiesta di agibilità
- 2.19 Attestato di prestazione energetica
- 2.20 Elaborato di rilievo
- 2.21 Documentazione fotografica

Data generazione: 25 Aprile 2025

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin

