
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **79/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2022 ore 14:30

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

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI
STIMA DEPOSITATA IL 03.11.2022
PER REVISIONE STIMA DEL COM-
PENDIO PIGNORATO**

Il sottoscritto geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S. Antonio, n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato in data 04.12.2024 dal Giudice Delegato dott. ALBENZIO Antonio, riceveva l'incarico di depositare "relazione integrative circa il valore dei beni oggetto della procedura esecutiva a seguito degli eventi sopravvenuti successivamente al deposito della perizia di stima depositata in data 03.11.2022"

A seguito di nuovi sopralluoghi effettuati in loco nelle giornate del 20.12.2024 e 13.01.2025 si espone quanto segue:

PREMESSA

La presente perizia è finalizzata alla definizione di nuovi valori di stima del compendio immobiliare pignorato a seguito della presentazione:

- dell'istanza di sanatoria delle irregolarità urbanistiche e catastali
- dell'affrancamento del vincolo della proprietà superficaria, trasformato in piena proprietà relativamente alla particella catastalmente identificata al F. 39, mapp. 1296

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato "BRAIDA BUCCO" sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa).

(vedi allegato 1 – estratto di mappa)

(vedi allegato 2 – visura catastale)

DESCRIZIONE E STIMA

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1
F.39, mapp. 1295, Sub. 25
CONDOMINIO "A"**

LOTTO: 001

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito denuncia di variazione catastale presentata in data 03.06.2024 al prot. PN0036011/2024 le unità immobiliari catastalmente identificate al F. 39, mapp. 1295, Sub. 16-22 venivano fuse generando l'odierna unità abitativa contraddistinta al F. 39, mapp. 1295 Sub. 25

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETÀ PER L'INTERO

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.25, piano T-1 Ctg A/2 cl.3 vani 8,0 R.C. €. 991,60

(vedi allegato 4 – planimetria catastale)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della

pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"
(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 25

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 165,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazze esterne

(vedi allegato 6 – documentazione fotografica)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 18.00 x 0.30	= mq. 5.40 (circa)
- Accessori al piano terra	mq. 90.00 x 0.70	= mq. 63.00 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 24.00 x 0.30	= mq. 7.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq. 110.00 x 0.05	<u>= mq. 5.50 (circa)</u>
	Sommano	= mq. 164.10 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 165.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile– Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 25	sup. lorda pavimento	mq. 165.00	€ 800,00	€ 132.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 132.000,00 x 0.15%)

€ 19.800,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 112.200,00**

ARROTONDATO A

€ 110.000,00

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2
F.39, mapp. 1295, Sub. 24
CONDOMINIO "A"**

LOTTO: 002

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito denuncia di variazione catastale presentata in data 03.06.2024 al prot. PN0036011/2024 le unità immobiliari catastalmente identificate al F. 39, mapp. 1295, Sub. 15-21 venivano fuse generando l'odierna unità abitativa contraddistinta al F. 39, mapp. 1295 Sub. 24

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)

Intestazione: **(codice fiscale:) - PROPRIETA' PER L'INTERO**

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.24, piano T-1 Ctg A/2 cl.3 vani 8,5 R.C. €. 1.053,57

(vedi allegato 7 – planimetria catastale)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della

pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"
(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 24

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 190,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, ripostiglio e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
- Accessori al piano terra	mq. 93.00 x 0.70	= mq. 65.10 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 24.00 x 0.30	= mq. 7.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq. 200.00 x 0.05	= mq. 10.00 (circa)
	Sommano	= mq. 190.60 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 190.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Crteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile– Stato di conservativo "NORMALE"
VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
Abitazioni in stabili di seconda fascia
VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 24	sup. lorda pavimento	mq. 190.00	€ 800,00	€ 152.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 152.000,00 x 0.15%) **€ 22.800,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 129.200,00**

ARROTONDATO A

€ 130.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3
F.39, mapp. 1295, Sub. 4
CONDOMINIO "A"
LOTTO: 003

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)

Intestazione: **(codice fiscale:) - PROPRIETA' PER L'INTERO**

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 4, piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

(vedi allegato 8 – planimetria catastale)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 4

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85,00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 4	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
 (€ 68.000,00 x 0.15%) **€ 10.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.800,00**

ARROTONDATO A**€ 58.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4
F.39, mapp. 1295, Sub. 17
CONDOMINIO "A"
LOTTO: 004

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)

Intestazione: **██████████ (codice fiscale: ██████████) - PROPRIETA' PER L'INTERO**

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.17, piano 2 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,5 R.C. € 805,67

(vedi allegato 9 – planimetria catastale)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 17

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio. I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq.	11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
		Sommano	= mq. 108.30 (circa)
		Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 17	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 800,00	€ 88.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 88.000,00 x 0.15%) **€ 13.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.800,00

ARROTONDATO A**€ 75.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5
F.39, mapp. 1295, Sub. 19
CONDOMINIO "A"

LOTTO: 005**IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'INTERO

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.19, piano 3 Ctg A/2 cl. 3 vani 5,0 R.C. €. 619,75

(vedi allegato 10 – planimetria catastale)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.**BREVE DESCRIZIONE**

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 19

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85,00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 19	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 68.800,00 x 0.15%) **€ 10.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.800,00**

ARROTONDATO A

€ 58.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6
F.39, mapp. 1295, Sub. 18

CONDOMINIO "A"**LOTTO: 006****IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Identificato al catasto Fabbricati:***(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)*Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - **PROPRIETA' PER L'INTERO****Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.18, piano 3 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,5 R.C. €. 805,67***(vedi allegato 11 – planimetria catastale)***PRATICA EDILIZIA**

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

*(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)***Conformità edilizia e catastale:**

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.**BREVE DESCRIZIONE**

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 18

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 108.30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA**Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto

che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 18	sup. lorda pavimento	mq.110.00	€ 800,00	€ 88.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 88.000,00 x 0.15%) **€ 13.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.800,00**

ARROTONDATO A

€ 75.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1
F.39, mapp. 1296, Sub. 62
CONDOMINIO "B"

LOTTO: 007

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024 le unità immobiliari catastalmente identificate al F. 39, mapp. 1296, Sub. 45-47 venivano fuse generando l'odierna unità abitativa contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 Sub. 62

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] - (codice fiscale: [REDACTED]) - **PROPRIETA' SUPERFICIARIA**
COMUNE DI AVIANO (codice fiscale: 00090320938) - PROPRIETA' PER L'AREA
Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.62, piano T-1 Ctg A/2 cl.3 vani 8,0 R.C. €. 991,60
 (vedi allegato 13 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]), giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
 (vedi allegato 14 – atto di proprietà)
 (vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"
 (vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 62

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 165,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 18.00 x 0.30	= mq. 5.40 (circa)
- Accessori al piano terra	mq. 90.00 x 0.70	= mq. 63.00 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 34.00 x 0.30	= mq. 10.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq. 120.00 x 0.05	= mq. 6.00 (circa)
	Sommano	= mq. 167.60 (circa)

Arrotondato a = mq. 165.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA**Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 62	sup. lorda pavimento	mq. 165.00	€ 800,00	€ 132.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 132.000,00 x 0.15%) **€ 19.800,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 112.200,00**

ARROTONDATO A

€ 110.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2
F.39, mapp. 1296, Sub. 61
CONDOMINIO “B”
LOTTO: 008

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024 le unità immobiliari catastalmente identificate al F. 39, mapp. 1296, Sub. 46-48 venivano fuse generando l'odierna unità abitativa contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 Sub. 61

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.61, piano T-1 Ctg A/2 cl.3 vani 9,0 R.C. €. 1.115,55

(vedi allegato 16 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]), giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] - la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.

(vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 61

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 185,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, ripostiglio e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq.	11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
- Accessori al piano terra	mq.	93.00 x 0.70	= mq. 65.10 (circa)
- Portico al piano terra	mq.	34.00 x 0.30	= mq. 10.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq.	70.00 x 0.05	= mq. 3.50 (circa)
		Sommano	= mq. 187.10 (circa)
		Arrotondato a	= mq. 185.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
--------------	-----------	-----------------------------	-----------------	--------------------

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 61	sup. lorda pavimento	mq. 185.00	€ 800,00	€ 148.000,00
---	-------------------------	------------	----------	--------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 148.000,00 x 0.15%) € 22.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 125.800,00

ARROTONDATO A

€ 125.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4
F.39, mapp. 1296, Sub. 3
CONDOMINIO "B"
LOTTO: 009

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.3, piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. €. 688,18

(vedi allegato 17 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
(vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo

stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 3

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq.	11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
		Sommano	= mq. 108.30 (circa)
		Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 3	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 800,00	€ 88.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 88.000,00 x 0.15%) **€ 13.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.800,00**

ARROTONDATO A**€ 75.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3
F.39, mapp. 1296, Sub. 4
CONDOMINIO "B"

LOTTO: 010**IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Identificato al catasto Fabbricati:***(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)*

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.4, piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

(vedi allegato 18 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] - la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
(vedi allegato 14 – atto di proprietà)
(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai

sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 4

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

(vedi allegato 19 – documentazione fotografica)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85,00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile– Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 4	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 68.000,00 x 0.15%) **€ 10.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.800,00****ARROTONDATO A****€ 58.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6
F.39, mapp. 1296, Sub. 5
CONDOMINIO "B"
LOTTO: 011

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.5, piano 3 Ctg A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. €. 688,18

(vedi allegato 20 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
 (vedi allegato 14 – atto di proprietà)
 (vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è

rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle *"Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"*

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 5

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

(vedi allegato 21 – documentazione fotografica)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
	Sommano	= mq. 108.30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile– Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 5	sup. lorda pavimento	mq. 110,00	€ 800,00	€ 88.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 88.000,00 x 0.15%) **€ 13.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.800,00****ARROTONDATO A****€ 75.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5
F.39, mapp. 1296, Sub. 6
CONDOMINIO "B"
LOTTO: 012

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] - (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
 [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.6, piano 3 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

(vedi allegato 22 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] - la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.

(vedi allegato 14 – atto di proprietà)
(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle *“Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021”*

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 6

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85,00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 6	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 68.000,00 x 0.15%)

€ 10.200,00**Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.800,00****ARROTONDATO A****€ 58.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1
F.39, mapp. 1296, Sub. 64
CONDOMINIO "C"

LOTTO: 013**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

A seguito denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024 le unità immobiliari catastalmente identificate al F. 39, mapp. 1296, Sub. 50-52 venivano fuse generando l'odierna unità abitativa contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 Sub. 64

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] - (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.64, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 8,0 R.C. €. 991,60

(vedi allegato 23 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83. (vedi allegato 14 – atto di proprietà)
(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"
(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 64

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 165,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 18.00 x 0.30	= mq. 5.40 (circa)
- Accessori al piano terra	mq. 90.00 x 0.70	= mq. 63.00 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 34.00 x 0.30	= mq. 10.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq. 110.00 x 0.05	= mq. 5.50 (circa)
	Somma	= mq. 167.10 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 165.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA**Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;

- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 64	sup. lorda pavimento	mq. 165.00	€ 800,00	€ 132.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 132.000,00 x 0.15%)

€ 19.800,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 112.200,00**

ARROTONDATO A

€ 110.000,00

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2
F.39, mapp. 1296, Sub. 63
CONDOMINIO "C"**

LOTTO: 014

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024 le unità immobiliari catastalmente identificate al F. 39, mapp. 1296, Sub. 51-53 venivano fuse generando l'odierna unità abitativa contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 Sub. 63

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.63, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 9,0 R.C. €. 1.115,55

(vedi allegato 24 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] - la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.

(vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 63

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 185,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, ripostiglio e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq.	11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
- Accessori al piano terra	mq.	93.00 x 0.70	= mq. 65.10 (circa)
- Portico al piano terra	mq.	34.00 x 0.30	= mq. 10.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq.	75.00 x 0.05	= mq. 3.75 (circa)
		Sommano	= mq. 187.35 (circa)
		Arrotondato a	= mq. 185.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 63	sup. lorda pavimento	mq. 185.00	€ 800,00	€ 148.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 148.000,00 x 0.15%)

€ 22.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 125.800,00

ARROTONDATO A**€ 125.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4
F.39, mapp. 1296, Sub. 9
CONDOMINIO "C"

LOTTO: 015**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare è stata interessata da denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] - (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.9, piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. €. 688,18

(vedi allegato 25 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.

(vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 9

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq.	11.00 x 0.30	= mq. <u>3,30 (circa)</u>
		Sommano	= mq. 108.30(circa)
		Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile– Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
--------------	-----------	-----------------------------	-----------------	--------------------

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 9	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 800,00	€ 88.000,00
--	-------------------------	------------	----------	-------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 88.000,00 x 0.15%) € 13.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.800,00

ARROTONDATO A

€ 75.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3
F.39, mapp. 1296, Sub. 10
CONDOMINIO "C"
LOTTO: 016

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.10, piano 2 Ctg A/2 cl.2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

(vedi allegato 26 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
(vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo

stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 10

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85,00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 10	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
 (€ 68.000,00 x 0.15%) **€ 10.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.800,00**

ARROTONDATO A**€ 58.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6
F.39, mapp. 1296, Sub. 11
CONDOMINIO "C"

LOTTO: 017**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare è stata interessata da denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.11, piano 3 Ctg A/2 cl.2 vani 6,5 R.C. €. 688,18

(vedi allegato 27 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] - la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
 (vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più

regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 11

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 108.30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile– Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia
VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 11	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 800,00	€ 88.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 88.000,00 x 0.15%) **€ 13.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.800,00**

ARROTONDATO A

€ 75.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5
F.39, mapp. 1296, Sub. 12
CONDOMINIO "C"
LOTTO: 018

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] - (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.12, piano 3 Ctg A/2 cl.2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

(vedi allegato 28 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.

(vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle *"Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"*

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 12

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85,00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile – Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 12	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 68.000,00 x 0.15%) **€ 10.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.800,00****ARROTONDATO A****€ 58.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1
F.39, mapp. 1296, Sub. 55
CONDOMINIO "D"

LOTTO: 019**LOTTO: 19 - INTERNO D/1****IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare è stata interessata da denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] - (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.55, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 8,0 R.C. €. 991,60

(vedi allegato 29 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]), giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano

per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83. (vedi allegato 14 – atto di proprietà)
(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle *"Difformità riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"*

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 55

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 165,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazze esterne

(vedi allegato 30 – documentazione fotografica)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 18.00 x 0.30	= mq. 5.40 (circa)
- Accessori al piano terra	mq. 90.00 x 0.70	= mq. 63.00 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 24.00 x 0.30	= mq. 7.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq. 70.00 x 0.05	= mq. 3.50 (circa)
	Sommano	= mq. 162.10 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 165.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;

- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA € 740,00 a € 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA € 649,00 a € 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 55	sup. lorda pavimento	mq. 165.00	€ 800,00	€ 132.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 132.000,00 x 0.15%)

€ 19.800,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 112.200,00**

ARROTONDATO A

€ 110.000,00

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2
F.39, mapp. 1296, Sub. 56
CONDOMINIO "D"**

LOTTO: 020

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è stata interessata da denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.56, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 9,0 R.C. €. 1.115,55

(vedi allegato 31 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83. (vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle *"Difformità riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"*

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 56

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 185,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
- Piano primo: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, ripostiglio e terrazze esterne

(vedi allegato 32 – documentazione fotografica)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
- Accessori al piano terra	mq. 93.00 x 0.70	= mq. 65.10 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 24.00 x 0.30	= mq. 7.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq. 100.00 x 0.05	= mq. 5.00 (circa)
	Sommano	= mq. 185.60 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 185.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 56	sup. lorda pavimento	mq. 185.00	€ 800,00	€ 148.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 148.000,00 x 0.15%)

€ 22.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 125.800,00

ARROTONDATO A

€ 125.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3
F.39, mapp. 1296, Sub. 16
CONDOMINIO “D”
LOTTO: 021

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è stata interessata da denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.16, piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

(vedi allegato 33 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] giusto “Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano” n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito “Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano” n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.

(vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle “*Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021*”

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D/3 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub.16

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due

camere, bagno e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq.	11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
		Sommano	= mq. 86.30 (circa)
		Arrotondato a	= mq. 85.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 16	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza

di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 68.000,00 x 0.15%) € 10.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.800,00

ARROTONDATO A**€ 58.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4
F.39, mapp. 1296, Sub. 57
CONDOMINIO "D"
LOTTO: 022

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.57, piano 2 Ctg A/2 cl.3 vani 6,0 R.C. €. 743,70

(vedi allegato 34 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
 (vedi allegato 14 – atto di proprietà)
 (vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"
 (vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 57

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq.	11.00 x 0.30	= mq. 3,30 (circa)
		Sommano	= mq. 108.30 (circa)
		Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
--------------	-----------	-----------------------------	-----------------	--------------------

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 57	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 800,00	€ 88.000,00
---	-------------------------	------------	----------	-------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 88.000,00 x 0.15%) € 13.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.800,00

ARROTONDATO A

€ 75.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5
F.39, mapp. 1296, Sub. 58
CONDominio "D"
LOTTO: 023

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] - (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.58, piano 3 Ctg A/2 cl. 3 vani 4,5 R.C. €. 557,77

(vedi allegato 35 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
(vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo

stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D/5 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub.58

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85,00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile– Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 58	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 68.000,00 x 0.15%) **€ 10.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.800,00**

ARROTONDATO A**€ 58.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6
F.39, mapp. 1296, Sub. 59
CONDOMINIO "D"
LOTTO: 024

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.59, piano 3 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,0 R.C. €. 743,70

(vedi allegato 36 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] - la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
(vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai

sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6- e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 59

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 108.30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Crteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 59	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 800,00	€ 88.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziarie (come disposizioni del G.E.):

immediata della nostra fornitrice grecoiziana (come disposizione del (€ 88.000,00 x 0,15%)	€ 13.200,00
---	-------------

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.800,00

ARROTONDATO A € 75.000.00

~~~~~

## RIEPILOGO VALORI

Dalla perizia di stima vengono così riassunti i valori del compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare:

- CONDOMINIO "A"

- |   |                       |      |            |
|---|-----------------------|------|------------|
| - | Lotto 1 – interno A/1 | = €. | 110.000,00 |
| - | Lotto 2 – interno A/2 | = €. | 130.000,00 |
| - | Lotto 3 – interno A/3 | = €. | 58.000,00  |
| - | Lotto 4 – interno A/4 | = €. | 75.000,00  |
| - | Lotto 5 – interno A/5 | = €. | 58.000,00  |
| - | Lotto 6 – interno A/6 | = €. | 75.000,00  |

Sommano = €. 506.000,00

- **CONDOMINIO "B"**

- |   |                        |      |            |
|---|------------------------|------|------------|
| - | Lotto 7 – interno B/1  | = €. | 110.000,00 |
| - | Lotto 8 – interno B/2  | = €. | 125.000,00 |
| - | Lotto 9 – interno B/4  | = €. | 75.000,00  |
| - | Lotto 10 – interno B/3 | = €. | 58.000,00  |
| - | Lotto 11 – interno B/6 | = €. | 75.000,00  |
| - | Lotto 12 – interno B/5 | = €. | 58.000,00  |

Sommano = €. 501.000,00

- CONDOMINIO "C"

- |   |                        |      |            |
|---|------------------------|------|------------|
| - | Lotto 13 – interno C/1 | = €. | 110.000,00 |
| - | Lotto 14 – interno C/2 | = €. | 125.000,00 |
| - | Lotto 15 – interno C/4 | = €. | 75.000,00  |
| - | Lotto 16 – interno C/3 | = €. | 58.000,00  |
| - | Lotto 17 – interno C/6 | = €. | 75.000,00  |
| - | Lotto 18 – interno C/5 | = €. | 58.000,00  |

Sommano = €. 501.000,00

- **CONDOMINIO "D"**

- |   |                        |      |            |
|---|------------------------|------|------------|
| - | Lotto 19 – interno D/1 | = €. | 110.000,00 |
| - | Lotto 20 – interno D/2 | = €. | 125.000,00 |
| - | Lotto 21 – interno D/3 | = €. | 58.000,00  |
| - | Lotto 22 – interno D/4 | = €. | 75.000,00  |
| - | Lotto 23 – interno D/5 | = €. | 58.000,00  |

|                           |         |                  |                          |
|---------------------------|---------|------------------|--------------------------|
| - Lotto 24 – interno D/6  | = €.    | <u>75.000,00</u> |                          |
|                           | Sommano |                  | = €.                     |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO</b> |         |                  | <b>= €. 2.009.000,00</b> |

Considerato che trattasi di 24 alloggi distribuiti su quattro edifici con accesso dalla comunale via Don Primo Mazzolari e attualmente concessi in locazione alla società CENTA CASATO ENGINEERING SRL con sede in Aviano il cui contratto ha validità fino al 14.03.2030, al fine di agevolare la procedura è ipotizzabile, **previo parere favorevole del G.D.**, una vendita in "blocco" degli immobili ed il valore da assegnare all'intero compendio immobiliare potrà subire una riduzione che il sottoscritto quantifica nel 10% del valore precedentemente stimato.

In tale ipotesi si definisce un Prezzo a base d'asta dell'intero complesso edilizio pari a:

|                     |      |              |
|---------------------|------|--------------|
| - Valore di stima   | = €. | 2.009.000,00 |
| - Riduzione del 10% | = €. | 200.900,00   |

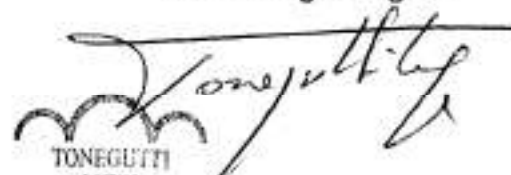
Prezzo a base d'asta in ipotesi di cessione dell'intero complesso edilizio = €. 1.808.100,00

**ARROTONDATO A = €. 1.800.000,00**

=====

Data: 31 GEN. 2025

L'Esperto alla stima  
Geom. Luigi Tonegutti

  
TONEGUTTI  
LUIGI  
524  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
F. D. D. N. I.

---

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Tonegutti  
**Codice fiscale:** TNG1GU52B11C699V  
**Partita IVA:** 00132960931  
**Studio In:** Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434-20032  
**Fax:** 0434-20032  
**Email:** tonegutti@inwind.it  
**Pec:** luigi.tonegutti@geopec.it

---

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

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**N° Gen. Rep. 79/2021**  
**data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2022 ore 14:30**

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

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI  
STIMA DEPOSITATA IL 03.11.2022  
PER DEFINIZIONE COSTI DI RIPRI-  
STINO**

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, a maggior chiarimento di quanto esposto nella perizia di stima depositata in Cancelleria in data 03.11.2022, espone quanto segue:

#### RELATIVAMENTE AGLI ALLOGGI LOTTI 1-2-7-8-13-14-19-20

Le difformità urbanistico-edilizie rilevate e già evidenziate in sede di perizia possono essere così riassunte:

- Contrariamente a quanto legittimamente autorizzato i locali posti al piano terra risultano di fatto utilizzati a "fini abitativi" e non quali locali accessori pertinenziali alla residenza.
- Contrariamente a quanto legittimamente autorizzato l'altezza del piano terra, a seguito della realizzazione di nuovo pavimento, passa da mt. 2.40 a mt. 2.30.

Considerata la natura delle opere si ritiene che le stesse non siano sanabili in quanto in difformità alla vigente normativa igienico-sanitaria, non rispettando le altezze minime previste per legge.

Già in sede di perizia, è stato, pertanto, previsto il ripristino dello stato dei luoghi, mediante la demolizione del pavimento/sottofondo esistente, rimozione impianto Idro-termo-sanitario con conseguente trasformazione dei locali ad uso abitativo posti al piano terra in superficie accessoria e ripristinando l'originaria altezza minima prevista per Legge (mt. 2.40).

Il costo dei lavori di ripristino + spese tecniche viene preventivamente stimato in circa € 25.000,00 (compreso IVA) per alloggio.

In sede di perizia nella determinazione del valore degli alloggi di cui ai lotti 1-2-7-8-13-14-19-20, si è già tenuto conto di tali costi e, pertanto, dal valore espresso per singolo lotto risultano esclusi gli oneri conseguenti alla realizzazione delle opere di ripristino.

#### RELATIVAMENTE ALL'ALLOGGIO LOTTO 21

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della non corretta rappresentazione grafica della finestra del bagno.

Non si ravvisano difformità urbanistiche.

Deve essere presentata denuncia di variazione catastale il cui costo viene preventivamente stimato in € 1.200,00 (compreso oneri accessori).

Data:

02 AGO. 2023

L'Esperto alla stima  
Geom. Luigi Tonegutti





---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Tonegutti  
**Codice fiscale:** TNGLGU52B11C699V  
**Partita IVA:** 00132960931  
**Studio in:** Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434-20032  
**Fax:** 0434-20032  
**Email:** toneguttiluigi@inwind.it  
**Pec:** luigi.tonegutti@geopec.it

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **79/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2022 ore 14:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTE 001-002-003-004-005-006-007-008-009-010-011-012-013-  
014-015-016-017-018-019-020-021-022-023-024**

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone (PN) via Borgo S. Antonio n. 12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 30.12.2021 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono elencati nell'atto di pignoramento rep. n. 966 del 11.06.2021 e vengono così riassunti:

**In proprietà per l'intero:** F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

**In proprietà superficaria:** F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

A fronte delle variazioni catastali suddette la proprietà immobiliare viene così riassunta

- F. 39, mapp. 1295 Sub. 4-15-16-17-18-19-20-21-22-23 – (in piena proprietà)
  - F. 39, mapp. 1296, Sub. 3-4-5-6-9-10-11-12-16-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 (in proprietà superficaria)
- (vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati catastali

#### CONDOMINIO "A"

##### LOTTO 1

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED])

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.16,** piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 8,5 R.C. €. 1.053,57

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.22,** piano T Ctg C/6 cl. 2 mq.i 11,0 R.C. €. 28,97

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

##### LOTTO 2

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED])

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.15,** piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 10,0 R.C. €. 1.239,50

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.21,** piano T Ctg C/6 cl. 2 mq.i 10,0 R.C. €. 26,34

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

##### LOTTO 3

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED])

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 4,** piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37 – per l'intero

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

#### **LOTTO 4**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED])

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.17,** piano 2 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,5 R.C. €. 805,67

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

#### **LOTTO 5**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED])

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.19,** piano 3 Ctg A/2 cl. 3 vani 5,0 R.C. €. 619,75

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

#### **LOTTO 6**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED])

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.18,** piano 3 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,5 R.C. €. 805,67

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

### **CONDOMINIO “B”**

#### **LOTTO 7**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.45,** piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,0 R.C. €. 743,70

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.47,** piano T Ctg C/6 cl. 2 mq.i 10,0 R.C. €. 26,34

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.49,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

#### **LOTTO 8**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.46,** piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 7,5 R.C. €. 929,62

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.48,** piano T Ctg C/6 cl. 2 mq.i 10,0 R.C. €. 26,34

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.49,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

#### **LOTTO 9**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.3,** piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. €. 688,18

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.49,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

### LOTTO 10

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.4,** piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.49,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

### LOTTO 11

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.5,** piano 3 Ctg A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. €. 688,18

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.49,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

### LOTTO 12

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.6,** piano 3 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.49,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

## CONDOMINIO “C”

### LOTTO 13

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.50,** piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,0 R.C. €. 743,70

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.52,** piano T Ctg C/6 cl. 2 mq.i 10,0 R.C. €. 26,34

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.54,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

### LOTTO 14

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.51,** piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 7,5 R.C. €. 929,62

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.53,** piano T Ctg C/6 cl. 2 mq.i 10,0 R.C. €. 26,34

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.54,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

### LOTTO 15

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.9,** piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. €. 688,18

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.54,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

### LOTTO 16

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.10,** piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.54,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

### LOTTO 17

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.11,** piano 3 Ctg A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. €. 688,18

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.54,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

### LOTTO 18

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.12,** piano 3 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.54,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

## CONDOMINIO "D"

### LOTTO 19

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.55,** piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,5 R.C. €. 805,67

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.60,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

### LOTTO 20

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.56,** piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 8,0 R.C. €. 991,60

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.60,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

### LOTTO 21

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.16,** piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.60,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

### LOTTO 22

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.57,** piano 2 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,0 R.C. €. 743,70

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.60,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

### LOTTO 23

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.58,** piano 3 Ctg A/2 cl. 3 vani 4,5 R.C. €. 557,77

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.60,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

### LOTTO 24

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.59,** piano 3 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,0 R.C. €. 743,70

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.60,** piano 4 Ctg F/5 mq. 183 – LASTRICO SOLARE quota di 1/6

\*\*\*\*\*

## 2. Possesso

### CONDOMINIO "A"

#### LOTTO 1

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### LOTTO 2

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### LOTTO 3

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### LOTTO 4

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### LOTTO 5

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### LOTTO 6

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

### CONDOMINIO "B"

#### LOTTO 7

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1



**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### LOTTO 8

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### LOTTO 9

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### LOTTO 10

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### LOTTO 11

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### LOTTO 12

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

### CONDOMINIO "C"

#### LOTTO 13

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### LOTTO 14

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### LOTTO 15

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### **LOTTO 16**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### **LOTTO 17**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### **LOTTO 18**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

### **CONDOMINIO "D"**

#### **LOTTO 19**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### **LOTTO 20**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### **LOTTO 21**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

#### **LOTTO 22**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018  
con validità fino alla data del 14.03.2030

**LOTTO 23****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018 con validità fino alla data del 14.03.2030**LOTTO 24****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018 con validità fino alla data del 14.03.2030

\*\*\*\*\*

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****CONDOMINIO "A"****LOTTO 1****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni**LOTTO 2****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni**LOTTO 3****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni**LOTTO 4****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni**LOTTO 5****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni**LOTTO 6****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni**CONDOMINIO "B"****LOTTO 7****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

#### **LOTTO 8**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

#### **LOTTO 9**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

#### **LOTTO 10**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

#### **LOTTO 11**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

#### **LOTTO 12**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

### **CONDOMINIO "C"**

#### **LOTTO 13**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

#### **LOTTO 14**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

#### **LOTTO 15**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

#### **LOTTO 16**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

#### LOTTO 17

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

#### LOTTO 18

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

### CONDOMINIO “D”

#### LOTTO 19

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

#### LOTTO 20

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

#### LOTTO 21

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

#### LOTTO 22

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

#### LOTTO 23

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

#### LOTTO 24

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

\*\*\*\*\*

## 4. Creditori iscritti

### CONDOMINIO “A”

#### LOTTO 1

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

#### LOTTO 2

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

#### LOTTO 3

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

#### LOTTO 4

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

#### LOTTO 5

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

#### LOTTO 6

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

### CONDOMINIO “B”

#### LOTTO 7

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

#### LOTTO 8

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**LOTTO 9**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**LOTTO 10**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**LOTTO 11**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**LOTTO 12**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**CONDOMINIO "C"**

**LOTTO 13**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**LOTTO 14**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**LOTTO 15**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**LOTTO 16**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**LOTTO 17**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**LOTTO 18**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**CONDOMINIO “D”**

**LOTTO 19**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**LOTTO 20**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**LOTTO 21**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**LOTTO 22**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**LOTTO 23**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**LOTTO 24**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]



\*\*\*\*\*

**5. Comproprietari****CONDOMINIO "A"****LOTTO 1****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** nessuno**LOTTO 2****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** nessuno**LOTTO 3****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** nessuno**LOTTO 4****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** nessuno**LOTTO 5****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** nessuno**LOTTO 6****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** nessuno**CONDOMINIO "B"****LOTTO 7****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area**LOTTO 8****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area**LOTTO 9****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area**LOTTO 10****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area**LOTTO 11****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

#### LOTTO 12

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5  
**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

### CONDOMINIO “C”

#### LOTTO 13

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1  
**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

#### LOTTO 14

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2  
**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

#### LOTTO 15

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4  
**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

#### LOTTO 16

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3  
**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

#### LOTTO 17

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6  
**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

#### LOTTO 18

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5  
**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

### CONDOMINIO “D”

#### LOTTO 19

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1  
**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

#### LOTTO 20

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2  
**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

#### LOTTO 21

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3  
**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

**LOTTO 22****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area**LOTTO 23****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area**LOTTO 24****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area

\*\*\*\*\*

**6. Misure Penali****CONDOMINIO "A"****LOTTO 1****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 2****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 3****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 4****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 5****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 6****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**CONDOMINIO "B"****LOTTO 7****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 8****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Misure Penali:** NO

**LOTTO 9**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4  
**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Misure Penali:** NO

**LOTTO 10**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3  
**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Misure Penali:** NO

**LOTTO 11**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6  
**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Misure Penali:** NO

**LOTTO 12**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5  
**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Misure Penali:** NO

**CONDOMINIO “C”**

**LOTTO 13**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1  
**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Misure Penali:** NO

**LOTTO 14**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2  
**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Misure Penali:** NO

**LOTTO 15**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4  
**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Misure Penali:** NO

**LOTTO 16**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3  
**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Misure Penali:** NO

**LOTTO 17**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6  
**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Misure Penali:** NO

**LOTTO 18**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5  
**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Misure Penali:** NO

**CONDOMINIO “D”**

**LOTTO 19****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 20****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 21****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 22****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 23****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 24****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO

\*\*\*\*\*

**7. Continuità delle Trascrizioni****CONDOMINIO “A”****LOTTO 1****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Continuità delle trascrizioni:** SI**LOTTO 2****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Continuità delle trascrizioni:** SI**LOTTO 3****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Continuità delle trascrizioni:** SI**LOTTO 4****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Continuità delle trascrizioni:** SI**LOTTO 5****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 6**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**CONDOMINIO “B”**

**LOTTO 7**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 8**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 9**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 10**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 11**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 12**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**CONDOMINIO “C”**

**LOTTO 13**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 14**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 15**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 16**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 17**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6  
**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 18**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5  
**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**CONDOMINIO “D”**

**LOTTO 19**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1  
**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 20**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2  
**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 21**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3  
**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 22**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4  
**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 23**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5  
**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**LOTTO 24**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6  
**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

\*\*\*\*\*

**8. Prezzo**

**CONDOMINIO “A”**

**LOTTO 1**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3  
**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Prezzo a base d'asta** = €. 110.000,00

**LOTTO 2**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2  
**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare  
**Prezzo a base d'asta** = €. 130.000,00



**LOTTO 3**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 58.000,00

**LOTTO 4**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 75.000,00

**LOTTO 5**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 58.000,00

**LOTTO 6**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 75.000,00

**CONDOMINIO "B"**

**LOTTO 7**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 105.000,00

**LOTTO 8**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 115.000,00

**LOTTO 9**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 70.000,00

**LOTTO 10**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 55.000,00

**LOTTO 11**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 70.000,00

**LOTTO 12**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 55.000,00

**CONDOMINIO "C"**

**LOTTO 13**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 105.000,00

**LOTTO 14**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 115.000,00

**LOTTO 15**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 70.000,00

**LOTTO 16**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 55.000,00

**LOTTO 17**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 70.000,00

**LOTTO 18**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 55.000,00

**CONDOMINIO "D"**

**LOTTO 19**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 105.000,00

**LOTTO 20**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2

**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 115.000,00

**LOTTO 21**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 55.000,00

**LOTTO 22**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4

**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 70.000,00

**LOTTO 23**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 55.000,00

**LOTTO 24**

**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6

**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

**Prezzo a base d'asta** = €. 70.000,00

**Beni in Comune di AVIANO (PN)**  
**Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1**  
**F.39, mapp. 1295, Sub. 16-22**  
**CONDOMINIO "A"**

## LOTTO: 001

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

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

### 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

**APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURIRESIDENZIALE**

**Abitazione di tipo civile [A/2] e autorimessa [C/6] siti in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno A1**

#### Quota e tipologia del diritto

████████████████████████████████████████ - **PROPRIETA' PER L'INTERO**

Con la precisazione che la proprietà immobiliare risulta in capo alla società ██████████ (codice fiscale: ██████████) giusto atto di mutazione di ragione sociale n. 185021 del 26.02.2010 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP (NON VOLTURATO)

#### Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ (codice fiscale: ██████████) - **PROPRIETA' PER L'INTERO**

(vedi allegato 3 – visura catastale)

(vedi allegato 4 – elaborato planimetrico)

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.16**, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 8,5 R.C. €. 1.053,57

(vedi allegato 5 – planimetria catastale)

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.22**, piano T Ctg C/6 cl. 2 mq.i 11,0 R.C. €. 28,97

(vedi allegato 6 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20**, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

#### Conformità catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva che i locali posti al piano terra, comprensivi dell'autorimessa, risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentziali alla residenza.

L'altezza interna utile del piano terra è pari a mt. 2.30 contro i mt. 2.40 dichiarata nella planimetria

**Non si dichiara la conformità catastale.**

\*\*\*\*\*

### 2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato "BRAIDA BUCCO" sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale

di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa).

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.

(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

\*\*\*\*\*

### 3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

### 4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00  
(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Attestazione Prestazione Energetica:** In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 12.03.2018 e valido fino al 12.03.2028, l'immobile **F.39, mapp. 1295 Sub. 16**, ricade in Classe Energetica "C" con un grado di Prestazione Energetica pari a 73,56 KWh/mq.anno (vedi allegato 15 – Attestato di Prestazione Energetica)

### Millesimi di proprietà:

All'unità immobiliare sopradescritta compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al Sub. 23 (corte esterna e vano scala)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1295, Sub. 16-22, compete la quota di 219,01 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

### Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED].

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20 – dichiarazione di conformità)

#### **Collaudo Statico:**

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.  
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

\*\*\*\*\*

### **6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

**Atto di conferimento in società** n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

**Atto di Trasferimento sede sociale** n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

**Mutamento di denominazione o ragione sociale** n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FA-ROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

**In proprietà per l'intero:** F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

**In proprietà superficiaria:** F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 - in piena proprietà
- Mapp. 1296 di are 27.83 - in proprietà superficiaria

sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

\*\*\*\*\*

### **7) PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

**Identificativo:** CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 – Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

#### **Conformità edilizia:**

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi si rileva che i locali posti al piano terra risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentenziali alla residenza.

Si segnala inoltre che l'altezza del piano terra, a seguito della realizzazione di nuovo pavimento, è attualmente pari a mt. 2.30.

Si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

**Non si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE**

#### **ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1295, SUB. 16-22**

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 16-22

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 165,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: soggiorno con scala di accesso al piano superiore, tre camere, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio e cartongesso;
- scala interna di collegamento al piano superiore in legno
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle e laminato;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;



- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con tre split (zona giorno/notte/piano terra)

**Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.**

(vedi allegato 32- documentazione fotografica)

| Destinazione                               | Parametro               | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1295, Sub. 16-22 | sup. lorda di pavimento | mq. 165.00                  | 1,00   | mq. 165,00             | € 800,00        |

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

|                                 |                   |                      |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|
| - Abitazione al piano primo     |                   | = mq. 83.00 (circa)  |
| - Terrazza al piano primo       | mq. 18.00 x 0.30  | = mq. 5.40 (circa)   |
| - Accessori al piano terra      | mq. 90.00 x 0.70  | = mq. 63.00 (circa)  |
| - Portico al piano terra        | mq. 24.00 x 0.30  | = mq. 7.20 (circa)   |
| - Area esterna in uso esclusivo | mq. 110.00 x 0.05 | = mq. 5.50 (circa)   |
|                                 | Sommano           | = mq. 164.10 (circa) |
|                                 | Arrotondato a     | = mq. 165.00 (circa) |

## 8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- alla necessità di regolarizzare le difformità edilizie in precedenza descritte.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

### 8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

## BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

**Valore unitario adottato = €/mq 800,00**

### 8.3 Valutazione

| Destinazione                               | Parametro               | Superficie reale/poten-<br>ziale | Valore unitario | Valore complessivo  |
|--------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------|---------------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1295, Sub. 16-22 | sup. lorda<br>pavimento | mq. 165.00                       | € 800,00        | <b>€ 132.000,00</b> |

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.): | (€ 132.000,00 x 0.15%) | <b>€ 19.800,00</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 112.200,00

**ARROTONDATO A** € 110.000,00

~~~~~


di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.

(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA DI** [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00
(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 13.03.2018 e valido fino al 13.03.2028, l'immobile **F.39, mapp. 1295 Sub. 15**, ricade in Classe Energetica "C" con un grado di Prestazione Energetica pari a 81,95 KWh/mq.anno (vedi allegato 35 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

All'unità immobiliare sopradescritta compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al Sub. 23 (corte esterna e vano scala)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1295, Sub. 15-21, compete la quota di 245,61 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20 – dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficiaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A –atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 – Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi si rileva che i locali posti al piano terra risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentenziali alla residenza.

Si segnala inoltre che l'altezza del piano terra, a seguito della realizzazione di nuovo pavimento, è attualmente pari a mt. 2.30

Si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Non si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1295, SUB. 15-21

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 15-21

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 190,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: soggiorno con scala di accesso al piano superiore, camera, ripostigli, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, ripostiglio e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio e cartongesso;
- scala interna di collegamento al piano superiore in legno
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle e laminato;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;

- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con tre split (zona giorno/notte/piano terra)

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 36- documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 15-21	sup. lorda di pavimento	mq. 190.00	1,00	mq. 190,00	€ 800,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq.	11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
- Accessori al piano terra	mq.	93.00 x 0.70	= mq. 65.10 (circa)
- Portico al piano terra	mq.	24.00 x 0.30	= mq. 7.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq.	200.00 x 0.05	= mq. 10.00 (circa)
		Sommano	= mq. 190.60 (circa)
		Arrotondato a	= mq. 190.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- alla necessità di regolarizzare le difformità edilizie in precedenza descritte.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 15-21	sup. lorda pavimento	mq. 190.00	€ 800,00	€ 152.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.): (€ 152.00,00 x 0.15%) **€ 22.800,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 129.200,00

ARROTONDATO A

€ 130.000,00

A decorative horizontal line composed of many small, identical, interlocking geometric shapes arranged side-by-side.

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

Identificativo corpo:

AFFARI/MENTE FACILE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE E RESIDENZIALE

1. *Journal of Management Studies*, 1996, 33, 1, 1-14.

- PROPRIETA' PER L'INTERO

Con la precisazione che la proprietà immobiliare risulta in capo alla società [REDACTED]

giusto atto di mutazione di ragione sociale n. 185031 del 26/02/2010 trascritto

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 3 – visura catastale)

(vedi allegato 4 – elaborato planimetrico)

(vedi allegato 37 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20, piano 4 Cta F/5 mq. 183

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

of alternative to conventional cardiovascular

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie cata-

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marcia-piedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area esterna è ricavato un posto auto esterno in uso alla singola unità immobiliare.
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 10.04.2017 e valido fino al 10.04.2027, l'immobile **F.39, mapp. 1295 Sub. 4**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 78,67 KWh/mq.anno (vedi allegato 38 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

All'unità immobiliare sopradescritta compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al Sub. 23 (corte esterna e vano scala)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1295, Sub. 4, compete la quota di 120,00 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficiaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A –atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità
 Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi
 Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93
(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi
 Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026
(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages
 Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153
(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"
 Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008
 Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195
(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1295, SUB. 4

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 4

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno e notte)

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 39 – documentazione fotografica esterni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 4	sup. lorda di pavimento	mq. 85.00	1,00	mq. 85,00	€ 800,00
--	----------------------------	-----------	------	-----------	----------

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30		= mq. 3,30 (circa)
	Sommano		= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a		= mq. 85.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA**8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
--------------	-----------	-----------------------------	-----------------	--------------------

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 4	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00
--	-------------------------	-----------	----------	--------------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 68.000,00 x 0.15%)	€ 10.200,00
-----------------------	--------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.800,00

ARROTONDATO A	€ 58.000,00
---------------	-------------

[illegible]

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4
F.39, mapp. 1295, Sub. 17
CONDOMINIO “A”**

LOTTO: 004

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE

Abitazione di tipo civile [A/2] sito in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno A4

Quota e tipologia del diritto

- PROPRIETA' PER L'INTERO

Con la precisazione che la proprietà immobiliare risulta in capo alla società [REDACTED] [REDACTED] giusto atto di mutazione di ragione sociale n. 185021 del 26.02.2010 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP (NON VOLTURATO)

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - PROPRIETA' PER L'INTERO

(vedi allegato 3 – visura catastale)

(vedi allegato 4 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.17, piano 2 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,5 R.C. €. 805,67

(vedi allegato 40 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato "BRAIDA BUCCO" sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marcia-piedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area esterna è ricavato un posto auto esterno in uso alla singola unità immobiliare.
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 11.04.2017 e valido fino al 11.04.2027, l'immobile **F.39, mapp. 1295 Sub. 17**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 76.87 KWh/mq.anno (vedi allegato 41 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

All'unità immobiliare sopradescritta compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al Sub. 23 (corte esterna e vano scala)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1295, Sub. 17, compete la quota di 147,69 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20 – dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep. notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità
 Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi
 Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93
(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi
 Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026
(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages
 Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153
(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"
 Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008
 Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195
(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1295, SUB. 17

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 17

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno e notte)

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 42 – documentazione fotografica esterni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
				lente	

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 17	sup. lorda di pavimento	mq. 110.00	1,00	mq. 110,00	€ 800,00
---	----------------------------	------------	------	------------	----------

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30		= mq. 3,30 (circa)
	Sommano		= mq. 108.30 (circa)
	Arrotondato a		= mq. 110.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA**8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
--------------	-----------	-----------------------------	-----------------	--------------------

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 17	sup. lorda pavimento	mq.110.00	€ 800,00	€ 88.000,00
---	-------------------------	-----------	----------	--------------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 88.000,00 x 0.15%)	€ 13.200,00
-----------------------	--------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.800,00

ARROTONDATO A	€ 75.000,00
---------------	-------------

[illegible]

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5
F.39, mapp. 1295, Sub. 19
CONDOMINIO “A”**

LOTTO: 005

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE

Abitazione di tipo civile [A/2] sito in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno A5

Quota e tipologia del diritto

PROPRIETA' PER L'INTERO

Con la precisazione che la proprietà immobiliare risulta in capo alla società [REDACTED]
[REDACTED] giusto atto di mutazione di ragione sociale n. 185021 del 26.02.2010 trascritto
alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP
(NON VOLTURATO)

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - PROPRIETA' PER L'INTERO
(vedi allegato 3 – visura catastale)
(vedi allegato 4 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.19, piano 3 Ctg A/2 cl. 3 vani 5,0 R.C. €. 619,75
(vedi allegato 43 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato "BRAIDA BUCCO" sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marcia-piedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area esterna è ricavato un posto auto esterno in uso alla singola unità immobiliare.
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8– ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10– visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 03.03.2017 e valido fino al 03.03.2027, **l'immobile F.39, mapp. 1295 Sub. 19**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 76.75 KWh/mq.anno (vedi allegato 44 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

All'unità immobiliare sopradescritta compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al Sub. 23 (corte esterna e vano scala)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1295, Sub. 19, compete la quota di 120,00 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità
 Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi
 Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93
(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi
 Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026
(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages
 Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153
(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"
 Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008
 Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195
(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1295, SUB. 19

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 19

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno e notte)

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 45 – documentazione fotografica esterni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 19	sup. lorda di pavimento	mq. 85.00	1,00	mq. 85,00	€ 800,00
---	----------------------------	-----------	------	-----------	----------

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30		= mq. 3,30 (circa)
	Sommano		= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a		= mq. 85.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA**8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
--------------	-----------	-----------------------------	-----------------	--------------------

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 19	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00
---	-------------------------	-----------	----------	--------------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 68.800,00 x 0.15%)	€ 10.200,00
-----------------------	--------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.800,00

ARROTONDATO A	€ 58.000,00
---------------	-------------

[illegible]

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6
F.39, mapp. 1295, Sub. 18
CONDOMINIO “A”**

LOTTO: 006

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE

Abitazione di tipo civile [A/2] sito in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno A6

Quota e tipologia del diritto

- PROPRIETA' PER L'INTERO

Con la precisazione che la proprietà immobiliare risulta in capo alla società [REDACTED]
[REDACTED] giusto atto di mutazione di ragione sociale n. 185021 del 26.02.2010 trascritto
alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP
(NON VOLTURATO)

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - PROPRIETA' PER L'INTERO

(vedi allegato 3 – visura catastale)

(vedi allegato 4 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.18, piano 3 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,5 R.C. €. 805,67

(vedi allegato 46 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato "BRAIDA BUCCO" sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marcia-piedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area esterna è ricavato un posto auto esterno in uso alla singola unità immobiliare.
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 13.03.2018 e valido fino al 13.03.2028, l'immobile **F.39, mapp. 1295 Sub. 18**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 70,90 KWh/mq.anno (vedi allegato 47 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

All'unità immobiliare sopradescritta compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al Sub. 23 (corte esterna e vano scala)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1295, Sub. 18, compete la quota di 147,69 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficiaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità
 Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi
 Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93
(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi
 Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026
(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages
 Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153
(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"
 Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008
 Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195
(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1295, SUB. 18

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 18

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno e notte)

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 48 – documentazione fotografica esterni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
				lente	

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 18	sup. lorda di pavimento	mq. 110.00	1,00	mq. 110,00	€ 800,00
---	----------------------------	------------	------	------------	----------

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30		= mq. 3,30 (circa)
	Sommano		= mq. 108.30 (circa)
	Arrotondato a		= mq. 110.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA**8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
--------------	-----------	-----------------------------	-----------------	--------------------

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 18	sup. lorda pavimento	mq.110.00	€ 800,00	€ 88.000,00
---	-------------------------	-----------	----------	--------------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 88.000,00 x 0.15%)	€ 13.200,00
-----------------------	--------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.800,00

ARROTONDATO A	€ 75.000,00
---------------	-------------

[illegible]

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1
F.39, mapp. 1296, Sub. 45-47
CONDOMINIO “B”**

LOTTO: 007

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE

Abitazione di tipo civile [A/2] e autorimessa [C/6] siti in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno B1

Quota e tipologia del diritto

- PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **- PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

- PROPRIETA' PER L'AREA

(vedi allegato 49 – visura catastale)

(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.45, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,0 R.C. €. 743,70

(vedi allegato 51 – planimetria catastale)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.47, piano T Ctg C/6 cl. 2 mq.i 10,0 R.C. €. 26,34

(vedi allegato 52 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.49, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

Conformità catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva che i locali posti al piano terra, comprensivi dell'autorimessa, risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentziali alla residenza.

L'altezza interna utile del piano terra è pari a mt. 2.30 contro i mt. 2.40 dichiarata nella planimetria

Non si dichiara la conformità catastale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato "BRAIDA BUCCO" sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.

(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 13.03.2018 e valido fino al 13.03.2028, l'immobile **F.39, mapp. 1296 Sub. 45**, ricade in Classe Energetica "C" con un grado di Prestazione Energetica pari a 73,56 KWh/mq.anno (vedi allegato 53 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai

- Sub. 41 (BCNC ai sub. 45-46-3-4-5-6 – vano scala)

- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 45-47, compete la quota di 219,01 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20 – dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficiaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 – Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi si rileva che i locali posti al piano terra risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentenziali alla residenza.

Si segnala inoltre che l'altezza del piano terra, a seguito della realizzazione di nuovo pavimento, è attualmente pari a mt. 2.30

Si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Non si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 45-47

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 45-47

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 165,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: soggiorno con scala di accesso al piano superiore, studio, bagno, ripostigli e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio e cartongesso;
- scala interna di collegamento al piano superiore in legno
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle e laminato;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;

- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con tre split (zona giorno/notte/piano terra)

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 54- documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 45-47	sup. lorda di pavimento	mq. 165.00	1,00	mq. 165,00	€ 750,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 18.00 x 0.30	= mq. 5.40 (circa)
- Accessori al piano terra	mq. 90.00 x 0.70	= mq. 63.00 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 34.00 x 0.30	= mq. 10.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq. 120.00 x 0.05	= mq. 6.00 (circa)
	Sommano	= mq. 167.60 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 165.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- alla necessità di regolarizzare le difformità edilizie in precedenza descritte.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 750,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 45-47	sup. lorda pavimento	mq. 165.00	€ 750,00	€ 123.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 123.750,00 x 0.15%)	€ 18.562,50
------------------------	--------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 105.187,50

ARROTONDATO A

€ 105.000,00

~~~~~

**Beni in Comune di AVIANO (PN)  
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2  
F.39, mapp. 1296, Sub. 46-48  
CONDOMINIO “B”**

**LOTTO: 008**

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Identificativo corpo:

**APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE**

**Abitazione di tipo civile [A/2] e autorimessa [C/6] siti in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno B2**

**Quota e tipologia del diritto**

**- PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

**Identificazione catastale** (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **- PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

**- PROPRIETA' PER L'AREA**

(vedi allegato 49 – visura catastale)

(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.46**, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 7,5 R.C. €. 929,62

(vedi allegato 55 – planimetria catastale)

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.48**, piano T Ctg C/6 cl. 2 mq.i 10,0 R.C. €. 26,34

(vedi allegato 56 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.49**, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

**Conformità catastale:**

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva che i locali posti al piano terra, comprensivi dell'autorimessa, risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentziali alla residenza.

L'altezza interna utile del piano terra è pari a mt. 2.30 contro i mt. 2.40 dichiarata nella planimetria

**Non si dichiara la conformità catastale.**

\*\*\*\*\*

**2) DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato “BRAIDA BUCCO” sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.

(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

\*\*\*\*\*

### **3) STATO DI POSSESSO**

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

### **4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Attestazione Prestazione Energetica:** In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 13.03.2018 e valido fino al 13.03.2028, l'immobile **F.39, mapp. 1296 Sub. 46**, ricade in Classe Energetica "C" con un grado di Prestazione Energetica pari a 81,95 KWh/mq.anno (vedi allegato 57 – Attestato di Prestazione Energetica)

### Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai

- Sub. 41 (BCNC ai sub. 45-46-3-4-5-6 – vano scala)

- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 46-48, compete la quota di 245,61 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

### Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]



(vedi allegato 20 – dichiarazione di conformità)

#### Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.  
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

\*\*\*\*\*

### 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

**Atto di conferimento in società** n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

**Atto di Trasferimento sede sociale** n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

**Mutamento di denominazione o ragione sociale** n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

**In proprietà per l'intero:** F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

**In proprietà superficiaria:** F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

\*\*\*\*\*

### 7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

**Identificativo:** CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 – Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

#### **Conformità edilizia:**

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi si rileva che i locali posti al piano terra risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali alla residenza.

Si segnala inoltre che l'altezza del piano terra, a seguito della realizzazione di nuovo pavimento, è attualmente pari a mt. 2.30

Si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

**Non si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE**

#### **ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 46-48**

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 46-48

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 185,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: soggiorno con scala di accesso al piano superiore, studio, camera, bagno, ripostiglio e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, ripostiglio e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio e cartongesso;
- scala interna di collegamento al piano superiore in legno
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle e laminato;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;

- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con tre split (zona giorno/notte/piano terra)

In sede di sopralluogo si sono rilevate esfoliazioni delle pitture interne lungo la parete del piano primo a delimitazione del soggiorno con il bagno conseguenti a perdite di acqua provenienti da quest'ultimo.

**Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.**

(vedi allegato 58- documentazione fotografica)

| Destinazione                               | Parametro               | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1296, Sub. 46-48 | sup. lorda di pavimento | mq. 185.00                  | 1,00   | mq. 185,00             | € 750,00        |

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

|                                 |     |               |                      |
|---------------------------------|-----|---------------|----------------------|
| - Abitazione al piano primo     |     |               | = mq. 105.00 (circa) |
| - Terrazza al piano primo       | mq. | 11.00 x 0.30  | = mq. 3.30 (circa)   |
| - Accessori al piano terra      | mq. | 93.00 x 0.70  | = mq. 65.10 (circa)  |
| - Portico al piano terra        | mq. | 34.00 x 0.30  | = mq. 10.20 (circa)  |
| - Area esterna in uso esclusivo | mq. | 70.00 x 0.05  | = mq. 3.50 (circa)   |
|                                 |     | Sommano       | = mq. 187.10 (circa) |
|                                 |     | Arrotondato a | = mq. 185.00 (circa) |

## 8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- alla necessità di regolarizzare le difformità edilizie in precedenza descritte.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

### 8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

## OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

## BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

**Valore unitario adottato = €/mq 750,00**

### 8.3 Valutazione

| Destinazione                               | Parametro               | Superficie reale/poten-<br>ziale | Valore unitario | Valore complessivo  |
|--------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------|---------------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1296, Sub. 46-48 | sup. lorda<br>pavimento | mq. 185.00                       | € 750,00        | <b>€ 138.750,00</b> |

#### 8.4 Adeguaamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.): (€ 138.750,00 x 0.15%) **€ 20.812,50**

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.937.50

## ARROTONDATO A

**€ 115.000,00**

~~~~~

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4
F.39, mapp. 1296, Sub. 3
CONDOMINIO “B”**

LOTTO: 009

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE

Abitazione di tipo civile [A/2 sito in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno B4

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **[REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

[REDACTED] - PROPRIETA' PER L'AREA

(vedi allegato 49 – visura catastale)

(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.3, piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. €. 688,18

(vedi allegato 59 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.49, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato “BRAIDA BUCCO” sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00
 Importo totale = €. 2.600.000,00
 (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro la società [REDACTED]
 [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00
 Importo totale = €. 6.600.000,00
 (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro la società [REDACTED]
 [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 15.03.2018 e valido fino al 15.03.2028, **l'immobile F.39, mapp. 1296 Sub. 3**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 74,13 KWh/mq.anno
 (vedi allegato 60 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai
 - Sub. 41 (BCNC ai sub. 45-46-3-4-5-6 – vano scala)

- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 3, compete la quota di 147,69 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.

(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]

[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficiaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)

- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in diffinità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 3

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 3

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno/notte)

In sede di sopralluogo si sono rilevate esfoliazioni delle pitture interne lungo la parete del piano primo a delimitazione del soggiorno con il bagno conseguenti a perdite di acqua provenienti da quest'ultimo.

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 61 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 3	sup. lorda di pavimento	mq. 110.00	1,00	mq. 110,00	€ 750,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30		= mq. 3,30 (circa)
	Sommano		= mq. 108.30 (circa)
	Arrotondato a		= mq. 110.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 750,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 3	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 750,00	€ 82.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 82.500,00 x 0.15%)	€ 12.375,00
-----------------------	--------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.125,00

ARROTONDATO A

€ 70.000,00

[illegible]

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00
 Importo totale = €. 2.600.000,00
 (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00
 Importo totale = €. 6.600.000,00
 (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 31.05.2017 e valido fino al 31.05.2027, l'immobile **F.39, mapp. 1296 Sub. 4**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 75.82 KWh/mq.anno
 (vedi allegato 63 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai

- Sub. 41 (BCNC ai sub. 45-46-3-4-5-6 – vano scala)
- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 4, compete la quota di 120,00 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.

(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficiaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)

- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 4

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 4

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno/notte)

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 64 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub.4	sup. lorda di pavimento	mq. 85,00	1,00	mq. 85,00	€ 750,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA**8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 750,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 4	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 750,00	€ 63.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 63.750,00 x 0.15%)	€ 9.562,50
-----------------------	-------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **54.187,50**

ARROTONDATO A	€ 55.000,00
---------------	-------------

[illegible]

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6
F.39, mapp. 1296, Sub. 5
CONDOMINIO “B”**

LOTTO: 011

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE

Abitazione di tipo civile [A/2 sito in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno B6

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **[REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

[REDACTED] - PROPRIETA' PER L'AREA

(vedi allegato 49 – visura catastale)

(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.5, piano 3 Ctg A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. €. 688,18

(vedi allegato 65– planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.49, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato “BRAIDA BUCCO” sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912.00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8– ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00
 Importo totale = €. 2.600.000,00
 (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro la società [REDACTED]
 [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00
 Importo totale = €. 6.600.000,00
 (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro la società [REDACTED]
 [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 15.03.2018 e valido fino al 15.03.2028, **l'immobile F.39, mapp. 1296 Sub. 5**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 70,90 KWh/mq.anno (vedi allegato 66– Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai

- Sub. 41 (BCNC ai sub. 45-46-3-4-5-6 – vano scala)
- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 5, compete la quota di 147,69 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.

(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficiaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)

- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 5

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 5

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle e laminato;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno/notte)

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 67 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 5	sup. lorda di pavimento	mq. 110.00	1,00	mq. 110,00	€ 750,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq.	11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
		Sommano	= mq. 108.30 (circa)
		Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA**8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 750,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 5	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 750,00	€ 82.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.): (€ 82.500,00 x 0.15%) **€ 12.375,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.125,00

ARROTONDATO A

€ 70.000,00

[illegible]

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00
 Importo totale = €. 2.600.000,00
 (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro la società [REDACTED]
 [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00
 Importo totale = €. 6.600.000,00
 (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro la società [REDACTED]
 [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 09.02.2018 e valido fino al 09.02.2028, **l'immobile F.39, mapp. 1296 Sub. 6**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 70,87 KWh/mq.anno
 (vedi allegato 69 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai

- Sub. 41 (BCNC ai sub. 45-46-3-4-5-6 – vano scala)
- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 6, compete la quota di 120,00 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.

(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)

- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e redistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e redistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 6

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 6

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno/notte)

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 70 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub.6	sup. lorda di pavimento	mq. 85,00	1,00	mq. 85,00	€ 750,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA**8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 750,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 6	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 750,00	€ 63.750,00

8.4 Adeguaamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 63.750,00 x 0.15%)	€ 9.562,50
-----------------------	-------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **54.187,50**

ARROTONDATO A

€ 55.000,00

[illegible]

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1
F.39, mapp. 1296, Sub. 50-52
CONDOMINIO “C”**

LOTTO: 013

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

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

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE

Abitazione di tipo civile [A/2] e autorimessa [C/6] siti in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno C1

Quota e tipologia del diritto

- PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **- PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

- PROPRIETA' PER L'AREA

(vedi allegato 49 – visura catastale)

(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.50, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,0 R.C. €. 743,70

(vedi allegato 71 – planimetria catastale)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.52, piano T Ctg C/6 cl. 2 mq.i 10,0 R.C. €. 26,34

(vedi allegato 72 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.54, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

Conformità catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva che i locali posti al piano terra, comprensivi dell'autorimessa, risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentziali alla residenza.

L'altezza interna utile del piano terra è pari a mt. 2.30 contro i mt. 2.40 dichiarata nella planimetria

Non si dichiara la conformità catastale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato “BRAIDA BUCCO” sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.

(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 15.03.2018 e valido fino al 15.03.2028, l'immobile **F.39, mapp. 1296 Sub. 50**, ricade in Classe Energetica "C" con un grado di Prestazione Energetica pari a 73,56 KWh/mq.anno (vedi allegato 73 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai

- Sub. 42 (BCNC ai sub. 50-51-9-10-11-12 – vano scala)

- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 50-52, compete la quota di 219,01 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20 – dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficiaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 – Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi si rileva che i locali posti al piano terra risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentenziali alla residenza.

Si segnala inoltre che l'altezza del piano terra, a seguito della realizzazione di nuovo pavimento, è attualmente pari a mt. 2.30

Si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Non si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 50-52

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 50-52

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 165,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: soggiorno con scala di accesso al piano superiore, camera, bagno, ripostigli e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio e cartongesso;
- scala interna di collegamento al piano superiore in legno
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle e laminato;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;

- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con tre split (zona giorno/notte/piano terra)

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 74- documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 50-52	sup. lorda di pavimento	mq. 165.00	1,00	mq. 165,00	€ 750,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo			= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 18.00 x 0.30		= mq. 5.40 (circa)
- Accessori al piano terra	mq. 90.00 x 0.70		= mq. 63.00 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 34.00 x 0.30		= mq. 10.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq. 110.00 x 0.05		= mq. 5.50 (circa)
	Sommano		= mq. 167.10 (circa)
	Arrotondato a		= mq. 165.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- alla necessità regolarizzare le difformità edilizie in precedenza descritte.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 750,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 50-52	sup. lorda pavimento	mq. 165.00	€ 750,00	€ 123.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 123.750,00 x 0.15%)	€ 18.562,50
------------------------	--------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 105.187,50

ARROTONDATO A

€ 105.000,00

~~~~~

**Beni in Comune di AVIANO (PN)  
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2  
F.39, mapp. 1296, Sub. 51-53  
CONDOMINIO “C”**

## LOTTO: 014

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

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

### 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

**APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE**

**Abitazione di tipo civile [A/2] e autorimessa [C/6] siti in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno C2**

#### Quota e tipologia del diritto

**- PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **- PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

**- PROPRIETA' PER L'AREA**

(vedi allegato 49 – visura catastale)

(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.51, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 7,5 R.C. €. 929,62**

(vedi allegato 75 – planimetria catastale)

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.53, piano T Ctg C/6 cl. 2 mq.i 10,0 R.C. €. 26,34**

(vedi allegato 76 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.54, piano 4 Ctg F/5 mq. 183**

#### Conformità catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva che i locali posti al piano terra, comprensivi dell'autorimessa, risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentziali alla residenza.

L'altezza interna utile del piano terra è pari a mt. 2.30 contro i mt. 2.40 dichiarata nella planimetria

**Non si dichiara la conformità catastale.**

\*\*\*\*\*

### 2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato “BRAIDA BUCCO” sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.



Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.

(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

\*\*\*\*\*

### 3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

### 4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Attestazione Prestazione Energetica:** In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 13.03.2018 e valido fino al 13.03.2028, l'**immobile F.39, mapp. 1296 Sub. 51**, ricade in Classe Energetica "C" con un grado di Prestazione Energetica pari a 81,95 KWh/mq.anno (vedi allegato 77 – Attestato di Prestazione Energetica)

### Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai

- Sub. 42 (BCNC ai sub. 50-51-9-10-11-12 – vano scala)

- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 51-53, compete la quota di 245,61 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

### Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20 – dichiarazione di conformità)

#### **Collaudo Statico:**

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.  
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

\*\*\*\*\*

### **6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

**Atto di conferimento in società** n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

**Atto di Trasferimento sede sociale** n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

**Mutamento di denominazione o ragione sociale** n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

**In proprietà per l'intero:** F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

**In proprietà superficiaria:** F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

\*\*\*\*\*

### **7) PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

**Identificativo:** CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 – Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

#### **Conformità edilizia:**

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi si rileva che i locali posti al piano terra risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentziali alla residenza.

Si segnala inoltre che l'altezza del piano terra, a seguito della realizzazione di nuovo pavimento, è attualmente pari a mt. 2.30

Si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

**Non si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE**

#### **ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 51-53**

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 51-53

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 185,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: soggiorno con scala di accesso al piano superiore, camera, bagno, ripostigli e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, ripostiglio e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio e cartongesso;
- scala interna di collegamento al piano superiore in legno
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle e laminato;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;

- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con tre split (zona giorno/notte/piano terra)

**Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.**

(vedi allegato 78- documentazione fotografica)

| Destinazione                               | Parametro               | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1296, Sub. 51-53 | sup. lorda di pavimento | mq. 185.00                  | 1,00   | mq. 185,00             | € 750,00        |

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

|                                 |     |               |                      |
|---------------------------------|-----|---------------|----------------------|
| - Abitazione al piano primo     |     |               | = mq. 105.00 (circa) |
| - Terrazza al piano primo       | mq. | 11.00 x 0.30  | = mq. 3.30 (circa)   |
| - Accessori al piano terra      | mq. | 93.00 x 0.70  | = mq. 65.10 (circa)  |
| - Portico al piano terra        | mq. | 34.00 x 0.30  | = mq. 10.20 (circa)  |
| - Area esterna in uso esclusivo | mq. | 75.00 x 0.05  | = mq. 3.75 (circa)   |
|                                 |     | Sommano       | = mq. 187.35 (circa) |
|                                 |     | Arrotondato a | = mq. 185.00 (circa) |

## 8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- alla necessità di regolarizzare le difformità edilizie in precedenza descritte.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

### 8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

## BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

**Valore unitario adottato = €/mq 750,00**

### 8.3 Valutazione

| Destinazione                               | Parametro               | Superficie reale/poten-<br>ziale | Valore unitario | Valore complessivo  |
|--------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------|---------------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1296, Sub. 51-53 | sup. lorda<br>pavimento | mq. 185.00                       | € 750,00        | <b>€ 138.750,00</b> |

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| (€ 138.750,00 x 0.15%) | <b>€ 20.812,50</b> |
|------------------------|--------------------|

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.937,50

## ARROTONDATO A

**€ 115.000,00**

~~~~~

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4
F.39, mapp. 1296, Sub. 9
CONDOMINIO "C"**

LOTTO: 015

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE

Abitazione di tipo civile [A/2 sito in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno C4

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **[REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

[REDACTED] - PROPRIETA' PER L'AREA

(vedi allegato 49 – visura catastale)

(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.9, piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. €. 688,18

(vedi allegato 79 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub. 54, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di un'errata rappresentazione grafica della finestra del bagno

Non si dichiara la conformità catastale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato "BRAIDA BUCCO" sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00
 Importo totale = €. 2.600.000,00
 (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro la società [REDACTED]
 [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00
 Importo totale = €. 6.600.000,00
 (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro la società [REDACTED]
 [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 14.03.2018 e valido fino al 14.03.2028, **l'immobile F.39, mapp. 1296 Sub. 9**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 74,13 KWh/mq.anno
 (vedi allegato 80 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai
 - Sub. 42 (BCNC ai sub. 50-51-9-10-11-12 – vano scala)

- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 9, compete la quota di 147,69 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.

(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)

- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e redistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e redistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 9

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 9

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno/notte)

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 81 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 9	sup. lorda di pavimento	mq. 110.00	1,00	mq. 110,00	€ 750,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq.	11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
		Sommano	= mq. 108.30 (circa)
		Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA**8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 750,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 9	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 750,00	€ 82.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.): (€ 82.500,00 x 0.15%) **€ 12.375,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.125,00

ARROTONDATO A

€ 70.000,00

[illegible]

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3
F.39, mapp. 1296, Sub. 10
CONDOMINIO “C”**

LOTTO: 016

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE

Abitazione di tipo civile [A/2 sito in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno C3

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **[REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

[REDACTED] - PROPRIETA' PER L'AREA

(vedi allegato 49 – visura catastale)

(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.10, piano 2 Ctg A/2 cl.2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

(vedi allegato 82 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub. 54, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato "BRAIDA BUCCO" sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8– ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00
 Importo totale = €. 2.600.000,00
 (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro la società [REDACTED]
 [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00
 Importo totale = €. 6.600.000,00
 (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro la società [REDACTED]
 [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 08.05.2017 e valido fino al 08.05.2027, l'immobile **F.39, mapp. 1296 Sub. 10**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 75.82 KWh/mq.anno
 (vedi allegato 83 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai
 - Sub. 42 (BCNC ai sub. 50-51-9-10-11-12 – vano scala)

- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 10, compete la quota di 120,00 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.

(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficiaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)

- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e redistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e redistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 10

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 10

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno/notte)

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 84 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub.10	sup. lorda di pavimento	mq. 85,00	1,00	mq. 85,00	€ 750,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA**8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 750,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 10	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 750,00	€ 63.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 63.750,00 x 0.15%)	€ 9.562,50
-----------------------	-------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **54.187,50**

ARROTONDATO A	€ 55.000,00
---------------	-------------

[illegible]

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

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo civile [A/2 sito in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno C6

_____ - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 49 – visura catastale)

(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.11, piano 3 Ctg A/2 cl.2 vani 6,5 R.C. €. 688,18
(vedi allegato 85- planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.54, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di un'errata rappresentazione grafica della finestra del bagno

Non si dichiara la conformità catastale.

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato "BRAIDA BUCCO" sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00
 Importo totale = €. 2.600.000,00
 (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro la società [REDACTED]
 [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00
 Importo totale = €. 6.600.000,00
 (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di L [REDACTED]
 [REDACTED] contro la società [REDACTED]
 [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 08.05.2017 e valido fino al 08.05.2027, l'immobile **F.39, mapp. 1296 Sub. 11**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 70,90 KWh/mq.anno
 (vedi allegato 86– Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai
 - Sub. 42 (BCNC ai sub. 50-51-9-10-11-12 – vano scala)

- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 11, compete la quota di 147,69 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.

(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)

- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 11

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 11

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno/notte)

In sede di sopralluogo si sono rilevate muffe ed esfoliazioni delle pitture estese su pareti e soffitti interni

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 87 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 11	sup. lorda di pavimento	mq. 110.00	1,00	mq. 110,00	€ 750,00
---	----------------------------	------------	------	------------	----------

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30		= mq. 3,30 (circa)
	Sommano		= mq. 108.30 (circa)
	Arrotondato a		= mq. 110.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 750,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 11	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 750,00	€ 82.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.): (€ 82.500,00 x 0.15%) **€ 12.375,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.125,00

ARROTONDATO A	€ 70.000,00
---------------	-------------

[illegible]

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5
F.39, mapp. 1296, Sub. 12
CONDOMINIO “C”**

LOTTO: 018

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE

Abitazione di tipo civile [A/2 sito in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno C5

Quota e tipologia del diritto

██████████ - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **██████████ - PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

██████████ - PROPRIETA' PER L'AREA

(vedi allegato 49 – visura catastale)

(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.12, piano 3 Ctg A/2 cl.2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

(vedi allegato 88 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.54, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato “BRAIDA BUCCO” sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00
 Importo totale = €. 2.600.000,00
 (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00
 Importo totale = €. 6.600.000,00
 (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 29.05.2017 e valido fino al 29.05.2027, l'immobile **F.39, mapp. 1296 Sub. 12**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 70,90 KWh/mq.anno (vedi allegato 89 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai

- Sub. 42 (BCNC ai sub. 50-51-9-10-11-12 – vano scala)

- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 12, compete la quota di 120,00 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.

(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficiaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)

- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in diffinità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 12

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 12

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno/notte)

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 90 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub.12	sup. lorda di pavimento	mq. 85,00	1,00	mq. 85,00	€ 750,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85,00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA**8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 750,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 12	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 750,00	€ 63.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 63.750,00 x 0.15%)	€ 9.562,50
-----------------------	-------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **54.187,50**

ARROTONDATO A € 55.000,00

[illegible]

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marcia-piedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 12.10.2017 e valido fino al 12.10.2027, l'**immobile F.39, mapp. 1296 Sub. 55**, ricade in Classe Energetica "C" con un grado di Prestazione Energetica pari a 73,56 KWh/mq.anno (vedi allegato 92 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai

- Sub. 43 (BCNC ai sub. 55-56-16-57-58-59 – vano scala)

- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 55, compete la quota di 219,01 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficiaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi si rileva che i locali posti al piano terra risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenti alla residenza.

Si segnala inoltre che l'altezza del piano terra, a seguito della realizzazione di nuovo pavimento, è attualmente pari a mt. 2.30

Si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Non si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 55

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 55

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 165,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: soggiorno con scala di accesso al piano superiore, bagno, camera, ripostigli e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio e cartongesso;
- scala interna di collegamento al piano superiore in legno
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle e laminato;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;

- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con tre split (zona giorno/notte/piano terra)

In sede di sopralluogo si sono rilevate lievi tracce di umidità su alcuni tratti delle pareti interne

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 93- documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 55	sup. lorda di pavimento	mq. 165.00	1,00	mq. 165,00	€ 750,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo			= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq.	18.00 x 0.30	= mq. 5.40 (circa)
- Accessori al piano terra	mq.	90.00 x 0.70	= mq. 63.00 (circa)
- Portico al piano terra	mq.	24.00 x 0.30	= mq. 7.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq.	70.00 x 0.05	= mq. 3.50 (circa)
		Sommano	= mq. 162.10 (circa)
		Arrotondato a	= mq. 165.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- alla necessità di regolarizzare le difformità edilizie in precedenza descritte.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 750,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 55	sup. lorda pavimento	mq. 165.00	€ 750,00	€ 123.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 123.750,00 x 0.15%)	€ 18.562,50
------------------------	--------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 105.187.50

ARROTONDATO A

€ 105.000,00

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2
F.39, mapp. 1296, Sub. 56
CONDOMINIO “D”**

LOTTO: 020

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno D2

Quota e tipologia del diritto

████████████████████ - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **████████████████████ - PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

████████████████████ - PROPRIETA' PER L'AREA

(vedi allegato 49 – visura catastale)

(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.56, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 8,0 R.C. €. 991,60

(vedi allegato 94 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.60, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

Conformità catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva che i locali posti al piano terra risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentziali alla residenza.

L'altezza interna utile del piano terra inoltre è pari a mt. 2.30 contro i mt. 2.40 dichiarata nella planimetria

Non si dichiara la conformità catastale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato "BRAIDA BUCCO" sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912.00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marcia-piedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 13.03.2018 e valido fino al 13.03.2028, l'**immobile F.39, mapp. 1296 Sub. 56**, ricade in Classe Energetica "C" con un grado di Prestazione Energetica pari a 81,95 KWh/mq.anno (vedi allegato 95 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai

- Sub. 43 (BCNC ai sub. 55-56-16-57-58-59 – vano scala)

- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 56, compete la quota di 245,61 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficiaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30– denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in diffinità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi si rileva che i locali posti al piano terra risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenti alla residenza.

Si segnala inoltre che l'altezza del piano terra, a seguito della realizzazione di nuovo pavimento, è attualmente pari a mt. 2.30

Si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Non si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 56

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 56

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 185,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: soggiorno con scala di accesso al piano superiore, camera, bagno, ripostigli e portico
- Piano primo: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, ripostiglio e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio e cartongesso;
- scala interna di collegamento al piano superiore in legno
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle e laminato;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;

- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con tre split (zona giorno/notte/piano terra)

In sede di sopralluogo si sono rilevate lievi tracce di umidità su alcuni tratti delle pareti interne

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 96- documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 56	sup. lorda di pavimento	mq. 185.00	1,00	mq. 185,00	€ 750,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq.	11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
- Accessori al piano terra	mq.	93.00 x 0.70	= mq. 65.10 (circa)
- Portico al piano terra	mq.	24.00 x 0.30	= mq. 7.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq.	100.00 x 0.05	= mq. 5.00 (circa)
		Sommano	= mq. 185.60 (circa)
		Arrotondato a	= mq. 185.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- alla necessità di regolarizzare le difformità edilizie in precedenza descritte.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 750,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 56	sup. lorda pavimento	mq. 185.00	€ 750,00	€ 138.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 138.750,00 x 0.15%)	€ 20.812,50
------------------------	--------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.937,50

ARROTONDATO A

€ 115.000,00

~~~~~



**Beni in Comune di AVIANO (PN)  
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3  
F.39, mapp. 1296, Sub. 16  
CONDOMINIO “D”**

## LOTTO: 021

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

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

### **1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Identificativo corpo:

**APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE**

**Abitazione di tipo civile [A/2 sito in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno D3**

Quota e tipologia del diritto

**[REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **[REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

**[REDACTED] - PROPRIETA' PER L'AREA**

(vedi allegato 49 – visura catastale)

(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.16, piano 2 Ctg A/2 cl.2 vani 5,0 R.C. €. 529,37**

(vedi allegato 97 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub. 60, piano 4 Ctg F/5 mq. 183**

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della non corretta rappresentazione grafica della finestra del bagno

**NON Si dichiara la conformità catastale.**

\*\*\*\*\*

### **2) DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato "BRAIDA BUCCO" sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912.00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.  
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

\*\*\*\*\*

### **3) STATO DI POSSESSO**

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

### **4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00  
 Importo totale = €. 2.600.000,00  
 (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00  
 Importo totale = €. 6.600.000,00  
 (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Attestazione Prestazione Energetica:** In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 14.03.2018 e valido fino al 14.03.2028, l'immobile **F.39, mapp. 1296 Sub. 16**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 74,13 KWh/mq.anno (vedi allegato 98 – Attestato di Prestazione Energetica)

### Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai

- Sub. 43 (BCNC ai sub. 55-56-16-57-58-59 – vano scala)
- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 16, compete la quota di 120,00 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

### Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

### Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.

(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

\*\*\*\*\*

**6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

**Atto di conferimento in società** n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

**Atto di Trasferimento sede sociale** n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

**Mutamento di denominazione o ragione sociale** n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

**In proprietà per l'intero:** F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

**In proprietà superficiaria:** F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)

- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenne.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

\*\*\*\*\*

**7) PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

**Identificativo:** CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi  
 Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026  
*(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)*

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages  
 Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153  
*(vedi allegato 30– denuncia inizio attività)*

**Identificativo:** SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195  
 Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"  
 Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008  
 Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195  
*(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)*

**Conformità edilizia:**

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**Si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE

### ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 16

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D/3 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub.16

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno/notte)

**Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.**

*(vedi allegato 99– documentazione fotografica)*

| Destinazione                            | Parametro               | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1296, Sub. 16 | sup. lorda di pavimento | mq. 85.00                   | 1,00   | mq. 85,00              | € 750,00        |

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

|                               |                  |                     |
|-------------------------------|------------------|---------------------|
| - Abitazione al piano secondo |                  | = mq. 83.00 (circa) |
| - Terrazza al piano primo     | mq. 11.00 x 0.30 | = mq. 3.30 (circa)  |
|                               | Sommano          | = mq. 86,30 (circa) |
|                               | Arrotondato a    | = mq. 85.00 (circa) |

**8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA****8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- alla necessità di provvedere alla realizzazione delle opere per il ripristino dello stato dei luoghi.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

**8.2 Fonti di informazione**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

**Valore unitario adottato = €/mq 750,00**

### 8.3 Valutazione

| Destinazione                            | Parametro               | Superficie reale/poten-<br>ziale | Valore unitario | Valore complessivo |
|-----------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------|--------------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1296, Sub. 16 | sup. lorda<br>pavimento | mq. 85.00                        | € 750,00        | <b>€ 63.750,00</b> |

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| (€ 63.750,00 x 0.15%) | <b>€ 9.562,50</b> |
|-----------------------|-------------------|

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **54.187,50**

|               |             |
|---------------|-------------|
| ARROTONDATO A | € 55.000,00 |
|---------------|-------------|

[illegible]

**Beni in Comune di AVIANO (PN)  
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4  
F.39, mapp. 1296, Sub. 57  
CONDOMINIO “D”**

**LOTTO: 022**

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Identificativo corpo:

**APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE**

**Abitazione di tipo civile [A/2 sito in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno D4**

Quota e tipologia del diritto

**[REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **[REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

**[REDACTED] - PROPRIETA' PER L'AREA**

(vedi allegato 49 – visura catastale)

(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.57, piano 2 Ctg A/2 cl.3 vani 6,0 R.C. €. 743,70**

(vedi allegato 100 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub. 60, piano 4 Ctg F/5 mq. 183**

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**Si dichiara la conformità catastale.**

\*\*\*\*\*

**2) DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato “BRAIDA BUCCO” sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.



Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.  
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

\*\*\*\*\*

### **3) STATO DI POSSESSO**

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

### **4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00  
 Importo totale = €. 2.600.000,00  
 (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00  
 Importo totale = €. 6.600.000,00  
 (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Attestazione Prestazione Energetica:** In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 14.03.2018 e valido fino al 14.03.2028, l'immobile **F.39, mapp. 1296 Sub. 57**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 74,13 KWh/mq.anno (vedi allegato 101 – Attestato di Prestazione Energetica)

### Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai

- Sub. 43 (BCNC ai sub. 55-56-16-57-58-59 – vano scala)

- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 57, compete la quota di 147,69 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

### Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

### Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.

(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

\*\*\*\*\*

**6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]

[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

**Atto di conferimento in società** n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

**Atto di Trasferimento sede sociale** n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

**Mutamento di denominazione o ragione sociale** n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

**In proprietà per l'intero:** F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

**In proprietà superficaria:** F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)

- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

\*\*\*\*\*

**7) PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

**Identificativo:** CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

#### Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**Si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE

#### ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 57

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 57

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno/notte)

**Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.**

(vedi allegato 102 – documentazione fotografica)

| Destinazione                           | Parametro               | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1296, Sub.57 | sup. lorda di pavimento | mq. 110.00                  | 1,00   | mq. 110,00             | € 750,00        |

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

|                               |     |               |                      |
|-------------------------------|-----|---------------|----------------------|
| - Abitazione al piano secondo |     |               | = mq. 105.00 (circa) |
| - Terrazza al piano primo     | mq. | 11.00 x 0.30  | = mq. 3,30 (circa)   |
|                               |     | Sommano       | = mq. 108.30 (circa) |
|                               |     | Arrotondato a | = mq. 110.00 (circa) |

**8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA****8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

**8.2 Fonti di informazione**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

**Valore unitario adottato = €/mq 750,00**

### 8.3 Valutazione

| Destinazione                            | Parametro               | Superficie reale/poten-<br>ziale | Valore unitario | Valore complessivo |
|-----------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------|--------------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1296, Sub. 57 | sup. lorda<br>pavimento | mq. 110.00                       | € 750,00        | <b>€ 82.500,00</b> |

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| (€ 82.500,00 x 0.15%) | <b>€ 12.375,00</b> |
|-----------------------|--------------------|

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.125,00

## ARROTONDATO A

**€ 70.000,00**

[illegible]



Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.  
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

\*\*\*\*\*

### **3) STATO DI POSSESSO**

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

### **4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.



Importo capitale = €. 1.300.000,00  
 Importo totale = €. 2.600.000,00  
 (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00  
 Importo totale = €. 6.600.000,00  
 (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Attestazione Prestazione Energetica:** In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 31.05.2017 e valido fino al 31.05.2027, l'immobile **F.39, mapp. 1296 Sub. 58**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 73,81 KWh/mq.anno (vedi allegato 104 – Attestato di Prestazione Energetica)

### Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai

- Sub. 43 (BCNC ai sub. 55-56-16-57-58-59 – vano scala)

- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub.58, compete la quota di 120,00 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

### Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

### Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.

(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

\*\*\*\*\*

**6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

**Atto di conferimento in società** n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

**Atto di Trasferimento sede sociale** n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

**Mutamento di denominazione o ragione sociale** n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

**In proprietà per l'intero:** F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

**In proprietà superficiaria:** F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)

- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

\*\*\*\*\*

**7) PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

**Identificativo:** CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi  
 Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026  
*(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)*

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages  
 Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153  
*(vedi allegato 30– denuncia inizio attività)*

**Identificativo:** SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195  
 Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"  
 Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in diffinità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008  
 Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195  
*(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)*

**Conformità edilizia:**

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**Si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE

### ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 58

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D/5 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub.58

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno/notte)

**Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.**

*(vedi allegato 105– documentazione fotografica)*

| Destinazione                            | Parametro               | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1296, Sub. 58 | sup. lorda di pavimento | mq. 85.00                   | 1,00   | mq. 85,00              | € 750,00        |

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

|                               |                  |                     |
|-------------------------------|------------------|---------------------|
| - Abitazione al piano secondo |                  | = mq. 83.00 (circa) |
| - Terrazza al piano primo     | mq. 11.00 x 0.30 | = mq. 3.30 (circa)  |
|                               | Sommano          | = mq. 86,30 (circa) |
|                               | Arrotondato a    | = mq. 85.00 (circa) |

**8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA****8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

**8.2 Fonti di informazione**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

**Valore unitario adottato = €/mq 750,00**

### 8.3 Valutazione

| Destinazione                            | Parametro               | Superficie reale/poten-<br>ziale | Valore unitario | Valore complessivo |
|-----------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------|--------------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1296, Sub. 58 | sup. lorda<br>pavimento | mq. 85.00                        | € 750,00        | <b>€ 63.750,00</b> |

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| (€ 63.750,00 x 0.15%) | <b>€ 9.562,50</b> |
|-----------------------|-------------------|

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 54.187,50

## ARROTONDATO A

**€ 55.000,00**

[illegible]

**Beni in Comune di AVIANO (PN)  
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6  
F.39, mapp. 1296, Sub. 59  
CONDOMINIO “D”**

## **LOTTO: 024**

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Identificativo corpo:

**APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE**

**Abitazione di tipo civile [A/2 sito in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno D6**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**████████████████████ - PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

**Identificazione catastale** (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **████████████████████ - PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

**████████████████████ - PROPRIETA' PER L'AREA**

(vedi allegato 49 – visura catastale)

(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.59, piano 3 Ctg A/2 cl.3 vani 6,0 R.C. €. 743,70**

(vedi allegato 106 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub. 60, piano 4 Ctg F/5 mq. 183**

#### **Conformità catastale:**

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**Si dichiara la conformità catastale.**

\*\*\*\*\*

### **2) DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato “BRAIDA BUCCO” sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912,00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.  
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

\*\*\*\*\*

### **3) STATO DI POSSESSO**

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

### **4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00  
 Importo totale = €. 2.600.000,00  
 (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00  
 Importo totale = €. 6.600.000,00  
 (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Attestazione Prestazione Energetica:** In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 14.03.2018 e valido fino al 14.03.2028, l'immobile **F.39, mapp. 1296 Sub. 59**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 70,90 KWh/mq.anno (vedi allegato 107 – Attestato di Prestazione Energetica)

### Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai

- Sub. 43 (BCNC ai sub. 55-56-16-57-58-59 – vano scala)
- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 59, compete la quota di 147,69 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

### Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

### Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.

(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)



\*\*\*\*\*

**6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

**Atto di conferimento in società** n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

**Atto di Trasferimento sede sociale** n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

**Mutamento di denominazione o ragione sociale** n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

**In proprietà per l'intero:** F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

**In proprietà superficiaria:** F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)

- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

\*\*\*\*\*

**7) PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

**Identificativo:** CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

#### Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**Si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE

#### ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 59

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6- e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 59

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno/notte)

**Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.**

(vedi allegato 108 – documentazione fotografica)

| Destinazione                           | Parametro               | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1296, Sub.59 | sup. lorda di pavimento | mq. 110.00                  | 1,00   | mq. 110,00             | € 750,00        |

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

|                               |     |               |                      |
|-------------------------------|-----|---------------|----------------------|
| - Abitazione al piano secondo |     |               | = mq. 105.00 (circa) |
| - Terrazza al piano primo     | mq. | 11.00 x 0.30  | = mq. 3,30 (circa)   |
|                               |     | Sommano       | = mq. 108.30 (circa) |
|                               |     | Arrotondato a | = mq. 110.00 (circa) |

**8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA****8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

**8.2 Fonti di informazione**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

**Valore unitario adottato = €/mq 750,00**

**8.3 Valutazione**

| Destinazione                            | Parametro               | Superficie reale/potenziale | Valore unitario | Valore complessivo |
|-----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1296, Sub. 59 | sup. lorda<br>pavimento | mq. 110.00                  | € 750,00        | € 82.500,00        |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 82.500,00 x 0,15%)

**€ 12.375,00****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 70.125,00**

**ARROTONDATO A****€ 70.000,00**

=====

**RIEPILOGO VALORI**

Dalla perizia di stima vengono così riassunti i valori del compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare:

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| - CONDOMINIO "A" | = € 506.000,00          |
| - CONDOMINIO "B" | = € 470.000,00          |
| - CONDOMINIO "C" | = € 470.000,00          |
| - CONDOMINIO "D" | = € 470.000,00          |
|                  | <u>= € 1.916.000,00</u> |

Considerato che trattasi di 24 alloggi distribuiti su quattro edifici con accesso dalla comunale via Don Primo Mazzolari e attualmente concessi in locazione alla società CENTA CASATO ENGINEERING SRL con sede in Aviano il cui contratto ha validità fino al 14.03.2030, al fine di agevolare la procedura è ipotizzabile, **previo parere favorevole del G.D.**, una vendita in "blocco" degli immobili ed il valore da assegnare all'intero compendio immobiliare, considerato che i potenziali acquirenti risultano ridotti, subirà una riduzione che il sottoscritto quantifica nel 10% del valore precedentemente stimato.

In tale ipotesi si definisce un Prezzo a base d'asta dell'intero complesso edificio pari a:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| - Valore di stima   | = € 1.916.000,00 |
| - Riduzione del 10% | = € 191.600,00   |

Prezzo a base d'asta in ipotesi di cessione dell'intero complesso edificio = € 1.724.400,00

**ARROTONDATO A****= € 1.720.000,00**

=====

Data generazione:

L'Esperto alla stima  
Geom. Luigi Tonegutti

*Tonegutti Luigi*

TONEGUTTI  
LUIGI  
524  
COLLEGO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
FEDERAZIONE

Pag. 192

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl