

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **84/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Dario Pibiri  
**Codice fiscale:** PBRDRA66L24G888H  
**Partita IVA:** 00626510937  
**Studio in:** Via Santa Caterina 21 – 33170 Pordenone  
**Telefono:** 338-7085842  
**Fax:** 0434523133  
**Email:** pibiri.dario@gmail.com  
**Pec:** dario.pibiri@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Raffaele Zovenzoni 26 - Marsure - Aviano (PN) - 33080

**Descrizione zona:** zona periferica

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] propr.1/1, foglio 26, particella 500, subalterno 9, indirizzo VIA ZOVENZONI 26, piano S1-1-2, comune AVIANO-A, categoria A/3, classe 3, consistenza VANI 6, rendita € € 464,81

### 2. Possesso

**Bene:** via Raffaele Zovenzoni 26 - Marsure - Aviano (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Raffaele Zovenzoni 26 - Marsure - Aviano (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Raffaele Zovenzoni 26 - Marsure - Aviano (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Raffaele Zovenzoni 26 - Marsure - Aviano (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Raffaele Zovenzoni 26 - Marsure - Aviano (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Raffaele Zovenzoni 26 - Marsure - Aviano (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Raffaele Zovenzoni 26 - Marsure - Aviano (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Aviano (PN)**  
Località/Frazione **Marsure**  
via Raffaele Zovenzoni 26

**Lotto: 001**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marsure, via Raffaele Zovenzoni 26**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] propr.1/1, foglio 26, particella 500, subalterno 9, indirizzo VIA ZOVENZONI 26, piano S1-1-2, comune AVIANO-A, categoria A/3, classe 3, consistenza VANI 6, rendita € € 464,81

Millesimi di proprietà di parti comuni: 261/1000

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA E' UNA UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE UNIFAMILIARE INSERITA IN UN EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE EDIFICATO IN ZONA SEMICENTRALE RISPETTO AL CENTRO DI AVIANO, NELLA FRAZIONE DI MARSURE, ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DALLA VIABILITA' PRINCIPALE DI VIA RAFFAELE ZOVENZONI SENZA CANCELLO CARRAIO E PEDONALE. LA ZONA E' DOTATA DI TUTTI I SERVIZI DI URBANIZZAZIONE (GAS, ENEL, TELEFONO, FOGNATURE, ECC.)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Aviano-Piancavallo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: cessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOTAIO BANDIERAMONTE in data 25/11/2007 ai nn. 4811/1985; Importo ipoteca: € 172.500,00; Importo capitale: € 115.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di PUBBLICO UFFICIALE in data 18/04/2017 ai nn. 908/9117; Importo ipoteca: € 48.721,00; Importo capitale: € 24.360,89.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di PUBBLICO UFFICIALE in data 09/06/2022 ai nn. 543; Importo ipoteca: € 5.000,00; Importo capitale: € 685,64.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di PUBBLICO UFFICIALE in data 31/05/2023 ai nn. 1202.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 3789,11

**Millesimi di proprietà:** 261

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **PROPR. 1/1 proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ATTO NOTARILE PER MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - a rogito di NOTAIO SPERANDEO MARIA LUISA, in data 25/02/2000, ai nn. 37152; trascritto a PORDENONE, in data 28/03/2000, ai nn. 2939.

**Titolare/Proprietario:**

PROPR. 1/1 dal

25/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTARIO BANDIERAMONTE FRANCESCO, in data 25/01/2007, ai nn. 4810/1984; trascritto a PORDENONE, in data 31/01/2007, ai nn. 1213.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 64

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO E CAMBIO D'USO AL PIANO TERRA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/05/1995 al n. di prot.

Numero pratica: 39

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA INIZIALE

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/04/1998 al n. di prot.

Numero pratica: 24144

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE CON PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE

Oggetto: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

Presentazione in data 02/11/1998 al n. di prot.

Numero pratica: 9757

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione di abitabilità

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

Oggetto: CERTIFICATO DI ABITABILITA'

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

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

**Note sulla conformità:**

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

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

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA E' SITUATO AL PIANO PRIMO-SECONDO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE, CON CANTINA SITA AL PIANO INTERRATO. ALL'APPARTAMENTO SI ACCEDE ATTRAVERSO UN VANO SCALA ESTERNO, POSTO SUL RETRO DELL'EDIFICIO IN COMUNE CON LE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI, E' COMPOSTO AL PIANO PRIMO DA DUE CAMERE DA LETTO, UN SERVIZIO IGIENICO, UN VANO INGRESSO E UN VANO SCALA CHE PORTA AL PIANO SECONDO SUDDIVISO IN PRANZO SOGGIORNO, TERRAZZO DOVE SI TROVA IL VANO CENTRALE TERMICA, UNA CAMERA DA LETTO, DISIMPEGNO E BAGNO. E' ' DOTATO DI TUTTI I SERVIZI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (LUCE, GAS, ACQUEDOTTO E FOGNATURA).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **162,00**

E' posto al piano: S1-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1995-1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

Infissi esterni                      tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scu-**  
**retti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni                      tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna                      materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **SPLIT A PARETE** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E' DETERMINATA SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E COMUNALE CON VERIFICA SUL POSTO DELLE MISURE. VENGONO CONSIDERATE LE SUPERFICI COMMERCIALI

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
cantina	superf. esterna lorda	0,50	6,50	€ 700,00
abitazione	superf. esterna lorda	1,00	134,00	€ 700,00
terrazzo	superf. esterna lorda	0,50	7,50	€ 700,00



148,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento costruzione edificio

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo con caldaia a metano + termosifoni

Stato impianto: buono

Epoca di realizzazione/adeguamento: costruzione edificio

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

---

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene eseguita con criterio analitico, in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso l'agenzia delle entrate di Pordenone e presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano. Viene calcolata la superficie lorda esterna dei locali principali e accessori interni al 100%, del terrazzo e della cantina al 50%. Nell'attribuzione del prezzo unitario viene tenuto conto della quota di proprietà delle parti comuni, quali area scoperta, viabilità, scale corridoio ed ingresso. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Aviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone - Aviano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 700,00.

### **8.2 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina	6,50	€ 700,00	€ 4.550,00
abitazione	134,00	€ 700,00	€ 93.800,00
terrazzo	7,50	€ 700,00	€ 5.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 103.600,00
Valore corpo	€ 103.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 103.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 103.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	148,00	€ 103.600,00	€ 103.600,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 15.540,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 88.060,00
---	-------------

Data generazione:  
30-10-2024 15:10:30

L'Esperto alla stima  
**Geom. Dario Pibiri**

Firmato digitalmente da

**DARIO PIBIRI**

O = Collegio dei Geometri di  
Pordenone  
C = IT