



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **58/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001 - VILLETTA in
fabbricato bifamiliare
Particella 2255
LOTTO 002 - VILLETTA in
fabbricato bifamiliare
Particella 2256

Esperto alla stima: Mario Miani

Codice fiscale: MNIMRA53B27Z118U

Partita IVA:

Studio in: Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone

Telefono: 335 7269734 - 0434 370972

Fax:

Email: mariomiani53@gmail.com

Pec: m.miani@conafpec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mazzini 15/A - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Descrizione zona: Semicentrale

Lotto: 001 - VILLETTA in fabbricato bifamiliare

Corpo: A - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2255

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED], per quota 1/1., foglio 47, particella 2255, subalterno 5, indirizzo Via Giuseppe Mazzini 15/A, piano SI -T-1, comune Aviano, categoria A/7, classe 3, consistenza 10 vani, superficie Tot. 301 mq - coperta 287 mq, rendita € 1.342,79 -, [REDACTED], per quota 1/1., foglio 47, particella 2255, subalterno 3, indirizzo Via Mazzini 15/A, piano SI, comune Aviano, categoria C/6, classe 3, consistenza 66 mq, superficie 66 mq, rendita € 204,52 -, [REDACTED], per quota 1/1, foglio 47, particella 2255, subalterno 6, indirizzo Via Mazzini 15/A, piano SI, comune Aviano, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, superficie 25 mq, rendita € 46,48 euro.

Bene: Via Mazzini 15/B - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Descrizione zona: Zona semicentrale

Lotto: 002 - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

Corpo: B - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 47, particella 2256, subalterno 1, indirizzo Via Mazzini 15/B, piano SI -T-1, comune Aviano, categoria A/7, classe 3, consistenza 10 vani, superficie 267 mq, rendita € 1342,79. , [REDACTED], per quota 1/1., foglio 47, particella 2256, subalterno 2, indirizzo Via Mazzini 15/B, piano SI, comune Aviano, categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, superficie 32 mq, rendita € 99,16 euro

2. Possesso

Bene: Via Mazzini 15/A - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - VILLETTA in fabbricato bifamiliare

Corpo: A - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2255

Possesso: Occupato da [REDACTED] - militare USA, con cod. fiscale [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 12/05/2023 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Detto contratto di affitto, con personale della Base USAF di

Aviano, è stato stipulato in data 12/05/2023, mentre il pignoramento da parte del procedente ha data di trascrizione 30/03/2023. Quindi il pignoramento è antecedente alla registrazione dell'affitto e quindi quest'ultimo non è opponibile alla esecuzione. Ne consegue che L'IMMOBILE ESECUTATO E' DA CONSIDERARSI LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO. Registrato a Pordenone il 12/06/2023 ai nn.4111, Serie 3T Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 24/05/2027 Data di rilascio: 24/05/2031

Bene: Via Mazzini 15/B - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 002 - VILLETТА in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

Corpo: B - VILLETТА in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mazzini 15/A - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - VILLETТА in fabbricato bifamiliare

Corpo: A - VILLETТА in fabbricato bifamiliare - Particella 2255

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Mazzini 15/B - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 002 - VILLETТА in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

Corpo: B - VILLETТА in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mazzini 15/A - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - VILLETТА in fabbricato bifamiliare

Corpo: A - VILLETТА in fabbricato bifamiliare - Particella 2255

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: Via Mazzini 15/B - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 002 - VILLETТА in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

Corpo: B - VILLETТА in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Mazzini 15/A - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - VILLETТА in fabbricato bifamiliare

Corpo: A - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2255

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Mazzini 15/B - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 002 - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

Corpo: B - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Mazzini 15/A - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - VILLETTA in fabbricato bifamiliare

Corpo: A - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2255

Misure Penali: NO

Beni: Via Mazzini 15/B - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 002 - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

Corpo: B - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mazzini 15/A - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - VILLETTA in fabbricato bifamiliare

Corpo: A - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2255

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Mazzini 15/B - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 002 - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

Corpo: B - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mazzini 15/A - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - VILLETTA in fabbricato bifamiliare

Prezzo da libero: € 244.300,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via Mazzini 15/B - Capoluogo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 002 - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

Prezzo da libero: € 244.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Premessa



Ricevuto l'incarico della perizia, dopo l'accettazione e giuramento, ho scaricato la documentazione tecnica presente nel portale ed ho provveduto ad integrarla acquisendo le visure storiche catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali, l'atto di accettazione tacita di eredità-atto di provenienza presso il notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo in Azzano Decimo (PN).

Parallelamente ho richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione circa gli eventuali affitti attivi registrati, o altri diritti di godimento, nonché al Comune di Aviano (PN) l'accesso agli atti del fascicolo edilizio e lo stato civile della esecutata.

Un ulteriore accesso agli atti è stato necessario per chiarire le interessenze fra la concessione in variante, la n. 148/A-1975, e la 47/1974, ove quest'ultima ha permesso la realizzazione della palazzina in particella 120, e la successiva pratica in sanatoria nel 2010. La sanatoria ha riguardato principalmente il fabbricato in particella 120 e solo marginalmente, e limitativamente alla zona dello scivolo e del garage, quanto in particella 2255.

Successivamente mi sono coordinato con il Custode Giudiziario per fissare l'appuntamento per il sopralluogo, che ha avuto luogo il giorno 3 aprile 2024.

Gli immobili esecutati corrispondono ad entrambe le porzioni di una villetta bifamiliare, con i relativi accessori.

Le due unità abitative godono della totale indipendenza fra loro e conseguentemente sono state suddivise in due lotti distinti:

- 1° LOTTO - Foglio 47, particella 2255, A/7-villino, completo, nel seminterrato, di garage-C/6, e locale di deposito-C/2;
- 2° LOTTO - Foglio 47, particella 2256, A/7-villino, completo di garage-C/6 nel seminterrato.





Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione **Capoluogo**
Via Mazzini 15/A



Lotto: 001 - VILLETTA in fabbricato bifamiliare – Particella 2255

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 - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2255.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Capoluogo, Via Mazzini 15/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], per quota 1/1., foglio 47, particella 2255, subalterno 5, indirizzo Via Giuseppe Mazzini 15/A, piano SI -T-1, comune Aviano, categoria A/7, classe 3, consistenza 10 vani, superficie Tot. 301 mq - coperta 287 mq, rendita € 1.342,79 -

Derivante da: Atto di divisione di data 24/03/2010 a rogito del notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo, rep. 58815/26313, trascritto a Pordenone il 13/04/2010 al n. 5667 del R.G e n. 3820 del R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ===

Confini: Ad ovest con il fabbricato in partidella 120 e la sua parte scoperta, a nord con la Via Giuseppe Mazzini, ad est con particella 2256, a sud con particella 886, 120 e 119.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], per quota 1/1., foglio 47, particella 2255, subalterno 3, indirizzo Via Mazzini 15/A, piano SI, comune Aviano, categoria C/6, classe 3, consistenza 66 mq, superficie 66 mq, rendita € 204,52 -

Derivante da: Atto di divisione di data 24/03/2010 a rogito del notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo, rep. 58815/26313, trascritto a Pordenone il 13/04/2010 al n. 5667 del R.G e n. 3820 del R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ===

Confini: Sui tre lati con la particella in cui insiste, mentre ad ovest con il condominio in particella 120, il quale gode di diritto di passaggio al proprio seminterrato utilizzando il passo carraio in particella 2255.



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], per quota 1/1, foglio 47, particella 2255, subalterno 6, indirizzo Via Mazzini 15/A, piano SI, comune Aviano, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, superficie 25 mq, rendita € 46,48 euro.

Derivante da: Atto di divisione di data 24/03/2010 a rogito del notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo, rep. 58815/26313, trascritto a Pordenone il 13/04/2010 al n. 5667 del R.G e n. 3820 del R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ===

Confini: Ripostiglio inserito nel seminterrato, per nulla dissimile rispetto al resto del seminterrato. Si ignora la finalità dell'accatastamento autonomo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Le ultime planimetrie sono state presentate in date diverse: - della abitazione in sub. 5, A/7, in data 15/05/2020; - del ripostiglio in sub. 6, C/2, il 16/03/2020; - dell'autorimessa in sub. 3, C/6, il 31/12/2013. L'elaborato planimetrico è stato presentato il 15/05/2020.

Note generali: ===

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La villetta è collocata in zona semicentrale del capoluogo di Aviano, a circa 400 metri dalla centralissima Piazza Duomo, in direzione nord-ovest. Attualmente l'indirizzo corretto è: Via Mazzini 15/A. Nel periodo della Costruzione era Via Nardo ed all'angolo con la Via Padre Marco d'Aviano, sul muro di una casa è ancora incastonata la vecchia denominazione "Via Nardo". Successivamente la stradina ha preso denominazione "Via Gildo Grandi" e da qualche anno "Via Mazzini". Nella documentazione catastale si può trovare sia l'indicazione di Via Nardo che di Via Gildo Grandi. Ovviamente l'indicazione univoca risiede nel foglio catastale e nella particella.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ADSL fibra.

Servizi offerti dalla zona: La zona pedemontana a 600 metri, Piancavallo a 15 km ed a circa 20 minuti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone a circa 15 km, Sacile a 16 km.

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.

Attrazioni storiche: Castello di Aviano.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia Sacile-Gemona a 1,5 km, Pullman per Sacile, Pordenone, Montereale e Maniago a 300 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] - militare USA, [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 12/05/2023 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Detto contratto di affitto, con personale della Base USAF di Aviano, è stato stipulato in data 12/05/2023, mentre il pignoramento da parte del precedente ha data di trascrizione 30/03/2023. Quindi il pignoramento è antecedente alla registrazione dell'affitto e quindi quest'ultimo non è opponibile alla esecuzione. Ne consegue che L'IMMOBILE ESECUTATO E' DA CONSIDERARSI LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO. .

Registrato a Pordenone il 12/06/2023 ai nn.4111, Serie 3T

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 24/05/2027

Data di rilascio: 24/05/2031

Note: Come data di rilascio si è indicata la scadenza del contratto nella formula "4+4", fermo restando che tale contratto non è opponibile, come già detto, alla presente esecuzione immobiliare poichè stipulato dopo il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 13/03/2023 ai nn. 458 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/03/2023 ai nn. 4530/3546.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2255

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ===.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ===. ===

Millesimi di proprietà: ===

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Immobile sprovvisto di ascensore.

Il PT in realtà è sopraelevato e l'accesso avviene tramite alcuni gradini. Potrebbe essere accessibile solo il piano seminterrato utilizzando lo scivolo verso il garage.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ===

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Realizzando esternamente il cappotto sui muri laterali e l'isolamento termico nel sottotetto la classe energetica migliorerebbe fino alla Classe "D".

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per quota 1/2 [REDACTED]
[REDACTED], per quota 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 16/10/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Simone Gerardi, in data 04/08/1972, ai nn. 27373; registrato a Pordenone, in data 17/08/1972, ai nn. 11832/Vol. 235; trascritto a Udine, in data [REDACTED], ai nn. /18313.
Note: Il 16/10/2007 è venuto a mancare il sig. [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per quota 4/6 [REDACTED]
[REDACTED], per quota 1/6 [REDACTED]
[REDACTED], per quota 1/6 dal 16/10/2007 al 24/03/2010. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 05/09/2008, ai nn. 77/1074/8; trascritto a Pordenone, in data 01/09/2009, ai nn. 12560/8284.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per quota 1/1 dal 24/03/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio d.ssa M.L. Sperandeo, in data 24/03/2010, ai nn. 58815/26313; registrato a Pordenone, in data 09/04/2010, ai nn. 4065/1T; trascritto a Pordenone, in data 13/04/2010, ai nn. 5667/3820.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 148 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE UNITA' ABITATIVE, CON GARAGE ED ACCESSORI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/12/1973 al n. di prot. 11005

Rilascio in data 21/12/1973 al n. di prot. 9850

Abitabilità/agibilità in data 31/12/1975 al n. di prot. 10434

NOTE: Il fabbricato è stato realizzato con la concessione edilizia n. 148/1973 ed alla sua variante, la 148/A del 30/12/1975, prot. 10434, che ha previsto il passo carraio e la rampa di accesso al garage in utilizzo condiviso con gli utenti del condominetto in particella 120 per l'accesso al seminterrato di quest'ultimo fabbricato (concessione edilizia n. 47/1974), che al tempo faceva capo alla medesima proprietà. Nessun provvedimento sanzionatorio reperito nel dossier edilizio, ove, a detta del personale tecnico, vengono eventualmente conservati.

Numero pratica: 09/0246 - di cui permesso in sanatoria N. 05/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria, DPR 06/06/2001, n. 380, art.36

Per lavori: Sanatoria legata soprattutto alla palazzina in particella 120 (concess. 47/1974) e la zona scivolo comune in p. 2255 (concess. 148/A/1975)

Oggetto: sanatoria ai sensi del DPR 06/06/2001, n. 380, art. 36.

Presentazione in data 09/11/2009 al n. di prot. 28058

Rilascio in data 26/01/2010 al n. di prot. 28058/09

NOTE: La concessione in sanatoria ha riguardato il fabbricato in particella 120 e solo marginalmente quello in particella 2255 limitatamente alla parte della zona scivolo ed autorimessa, di cui concessione in variante n. 148/A del 1975, nonché la zona di accesso ai garage condominiali ed alla relativa centrale termica. L'importo dell'oblazione, pari ad € 1.735,78 è stato interamente pagato alla Tesoreria comunale presso la BCC Pordenonese il 22/01/2010 (bolletta n. 212). La planimetria, quanto al sub. 3, C/6-autorimessa, in particella 2255, è stata aggiornata il 31/12/2013.

Numero pratica: 13/0045 - PALAZZINA IN P. 120 E ZONA SCIVOLO in P. 2255, ED INGRESSO CT E SEMINTERRATO

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Chiusura foro ingresso carrabile palazzina in p. 120 e nuovo accesso alla centrale termica mediante scale esterne con modifica e realizzazione muro di contenimento e recinzione conseguente.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 01/03/2013 al n. di prot. 4988

Rilascio in data 01/03/2013 al n. di prot. 4988

NOTE: OPERE MAI REALIZZATE. Il progetto prevedeva l'eliminazione della promiscuità di utilizzo dell'ingresso carraio fra le particelle 2255 e 120, nonché alla centrale termica della palazzina in particella 120.

7.1

Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: ===

7.2

Conformità urbanistica**Abitazione in villini [A7]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat-tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,5 mc/mq (3 mc/mq nel 1973-75 quando è stato realizzato il fabbricato)
Altezza massima ammessa:	4 piani
Volume massimo ammesso:	2,5 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Circa 750 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto A - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2255**

Villetta in fabbricato bifamiliare. Le due unità abitative si sviluppano, fra loro, in senso orizzontale. L'abitazione in perizia si sviluppa su 3 livelli, di cui 2 fuori terra ed è stata realizzata su un lotto di terreno pari a 633 mq. Complessivamente conta 10 vani, per una superficie catastale totale di 301 mq, coperta 287 mq. Il piano terra comprende ingresso, cucina, soggiorno, 3 camere ed un bagno, oltre a tre terrazze, nonché le scale

verso il 1° piano e verso il seminterrato. Il primo piano comprende 2 camere ed un bagno, mentre la maggior parte dell superficie non è abitabile per essere un sottotetto al grezzo con altezza minima sui 65 cm ed è utilizzabile come ripostiglio solo in parte. Nel seminterrato è stata realizzata una lavanderia, un bagno, un ampio ripostiglio e da un altro ripostiglio/locale di deposito accatastato separatamente in categoria C/2. Infine a livello seminterrato c'è una autorimessa coperta ma aperta verso l'ampio scivolo. Quest'ultimo è pure utilizzato come passo carraio per l'accesso nel seminterrato ed alla centrale termica della palazzina in particella 120, a suo tempo facente parte alla stessa proprietà.

Ne deriva una promiscuità non proprio apprezzabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **850,00**

E' posto al piano: SI, T e 1°P

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non realizzata la ristrutturazione di cui SCIA del 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico 15/A della Via Giuseppe Mazzini; ha un'altezza utile interna di circa m. 278 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Normale.

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in discrete condizioni, nonostante la vetustà, segno di adeguate manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Non realizzata la ristrutturazione di cui SCIA del 2013, con la quale si intendeva eliminare l'utilizzo del passo carraio, ed il passaggio attraverso parte del garage, agli utenti dell'adiacente palazzina in particella 120, chiudendo il foro del portone basculante di accesso al seminterrato della palazzina in particella 120 e realizzando un diverso accesso esterno alla loro centrale termica.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **piastrelle di ceramica** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Note: Cancello pedonale.

Cancello

tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Note: Cancello carraio

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni:



Pavim. Interna

sufficienti

materiale: **Marmo in soggiorno, piastrelle zona giorno e bagno, parquetto nelle camere** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Antifurto

tipologia: **a radar** combinatore tel.: **presente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

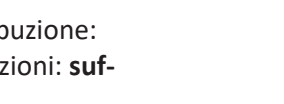
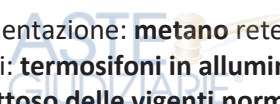
Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al piano terra ed al 1° piano non si sono applicate rettifiche. Al ripostiglio al grezzo nel sottotetto al 1° piano, limitatamente all'area fino alla altezza utile di cm 150, si applica un coefficiente dello 0,15. Alla centrale termica, che ha l'ingresso dall'esterno, si imputa un coefficiente dello 0,30 Ai due terrazzi coperti al piano terra si applica un coefficiente di rettifica pari allo 0,25. Al grande terrazzo scoperto si imputa un coefficiente di rettifica dello 0,15. Alla parte scoperta si applica un coefficiente dello 0,10 (residua potenzialità edificatoria di circa 750 mc). All'autorimessa, per la sua dimensione (66 mq) e per il passaggio promiscuo al seminterrato ed alla centrale termica della palazzina in particella 120 e quindi non compiutamente utilizzabile, si imputa un coefficiente di rettifica dello 0,25.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	--------	------------------------	-----------------



Piano terra e 1° piano	sup lorda di pavimento	1,00	220,00	€ 800,00
Seminterrato	sup lorda di pavimento	0,50	61,50	€ 800,00
Ripostiglio al 1° piano al grezzo	sup lorda di pavimento	0,15	2,25	€ 800,00
Ripostiglio al SI, sub.6, C/2	sup lorda di pavimento	0,50	12,50	€ 800,00
Terrazzo scoperto sito sopra all'autorimessa	sup lorda di pavimento	0,15	10,65	€ 800,00
Area scoperta	sup lorda di pavimento	0,10	31,00	€ 800,00
Due terrazze coperte	sup lorda di pavimento	0,25	5,00	€ 800,00
Autorimessa sub. 3, C/6	sup lorda di pavimento	0,25	16,50	€ 800,00

359,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per gli immobili residenziali sono disponibili discreti dati commerciali e quindi si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di Aviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
Pedemontana Immobiliare, Via Riccardo Pitteri 2, Aviano.

Agenzia immobiliare [REDACTED] Aviano

Agenzia immobiliare [REDACTED], Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta per il 2° semestre 2023 un valore minimo unitario pari a 740 €/mq ed un massimo di 1050 €/mq.

Il fabbricato ha quasi 50 anni e non ha beneficiato di ristrutturazioni per le quali sono state necessarie delle pratiche edilizie, però evidentemente, dato il discreto stato di conservazione, le manutenzioni ordinarie e straordinarie sono state eseguite con puntualità. L'efficienza energetica, classe F, comunque risente appieno della vetustà delle tecniche edilizie utilizzate in quel periodo (1975).

La villetta inoltre condivide l'ingresso carraio, pur rimanendo di piena proprietà, con il condominio in particella 120 e tale promiscuità non può che riflettersi negativamente sul valore unitario.

Considerando il tutto si ritiene che il valore unitario più centrato possa essere pari ad 800 €/mq.;

Altre fonti di informazione: ===.

8.2 Valutazione corpi:

A - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2255. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 287.520,00.

Sono disponibili più che sufficienti dati commerciali e quindi si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra e 1° piano	220,00	€ 800,00	€ 176.000,00
Seminterrato	61,50	€ 800,00	€ 49.200,00
Ripostiglio al 1° piano al grezzo	2,25	€ 800,00	€ 1.800,00
Ripostiglio al SI, sub.6, C/2	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
Terrazzo scoperto sito sopra all'autorimessa	10,65	€ 800,00	€ 8.520,00
Area scoperta	31,00	€ 800,00	€ 24.800,00
Due terrazze coperte	5,00	€ 800,00	€ 4.000,00
Autorimessa sub. 3, C/6	16,50	€ 800,00	€ 13.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 287.520,00
Valore corpo			€ 287.520,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 287.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 287.520,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2255	Abitazione in villini [A7]	359,40	€ 287.520,00	€ 287.520,00

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%)

€ 43.128,00

Pag. 15

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Arrotondamento

€ -92,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 244.300,00

Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione **Capoluogo**
Via Mazzini 15/B

Lotto: 002 - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2256.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Capoluogo, Via Mazzini 15/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 47, particella 2256, subalterno 1, indirizzo Via Mazzini 15/B, piano SI -T-1, comune Aviano, categoria A/7, classe 3, consistenza 10 vani, superficie 267 mq, rendita € 1342,79.

Derivante da: Atto di divisione di data 24/03/2010 a rogito del notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo, rep. 58815/26313, trascritto a Pordenone il 13/04/2010 al n. 5667 del R.G e n. 3820 del R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ===

Confini: Ad ovest con la particella 2255, ossia con l'altra parte del fabbricato bifamiliare; a nord con Via Mazzini; ad est con particella 447, 451, 449 e 2109; a sud con particella 119.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], per quota 1/1, foglio 47, particella 2256, subalterno 2, indirizzo Via Mazzini 15/B, piano SI, comune Aviano, categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, superficie 32 mq, rendita € 99,16 euro.

Derivante da: Atto di divisione di data 24/03/2010 a rogito del notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo, rep. 58815/26313, trascritto a Pordenone il 13/04/2010 al n. 5667 del R.G e n. 3820 del R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ===

Confini: Garage inserito nel seminterrato della abitazione.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedasi in "Pratiche edilizie".

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: ===

Note generali: ===

10.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La villetta è collocata in zona semicentrale del capoluogo di Aviano, a circa 400 metri dalla centralissima Piazza Duomo, verso nord-ovest. Attualmente l'indirizzo corretto è: Via Mazzini 15/B. Nel periodo della Costruzione era Via Nardo ed all'angolo con la Via Marco d'Aviano, sul muro di una casa è ancora incastonata la vecchia denominazione "Via Nardo". Successivamente la stradina ha preso denominazione "Via Gildo Grandi" e da qualche anno "Via Mazzini". Nella documentazione catastale si può trovare l'indicazione sia di Via Nardo che di Via Gildo Grandi. Ovviamente l'indicazione univoca risiede nel Foglio catastale e nella particella.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ADSL fibra.

Servizi offerti dalla zona: La zona pedemontana a 600 metri, Piancavallo a 15 km

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.

Attrazioni storiche: Castello di Aviano.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia Sacile-Gemona a 1,5 km, Pulman per Pordenone, Sacile, Montereale, Maniago a 300 metri

11.STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 13/03/2023 ai nn. 458 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/03/2023 ai nn. 4530/3546.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2256

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ===.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** ===. ===**Millesimi di proprietà:** ===**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Immobile sprovvisto di ascensore.

Il PT in realtà è sopraelevato e l'accesso avviene tramite alcuni gradini. Potrebbe essere accessibile solo il piano seminterrato utilizzando lo scivolo verso il garage.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ===**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica F**Note Indice di prestazione energetica:** Realizzando il cappotto esterno sulle pareti verticali e l'isolamento nel sottotetto la classe energetica migliorerebbe fino alla Classe D.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**Avvertenze ulteriori:** No.**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per quota 1/2. [REDACTED]
 [REDACTED] per quota 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 16/10/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Simone Gerardi, in data 04/08/1972, ai nn. 27373; registrato a Pordenone, in data 17/08/1972, ai nn. 11832/Vol. 235; trascritto a Udine, in data , ai nn. /18313.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per quota 4/6. [REDACTED]
 [REDACTED] per quota 1/6. [REDACTED],
 [REDACTED], per quota 1/6. dal 16/10/2007 al 24/03/2010. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 05/09/2008, ai nn. 77/1074/8; trascritto a Pordenone, in data 01/09/2009, ai nn. 12560/8284.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per quota 1/1 dal 24/03/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di divisione immobiliare - a rogito di Notaio d.ssa M.L. Sperandeo, in data 24/03/2010, ai nn. 58815/26313; registrato a Pordenone, in data 09/04/2010, ai nn. 4065/1T; trascritto a Pordenone, in data 13/04/2010, ai nn. 5667/3820.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 148 del 1973

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE UNITA' ABITATIVE, CON GARAGE ED ACCESSORI.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/12/1973 al n. di prot. 11005

Rilascio in data 21/12/1973 al n. di prot. 9850

Abitabilità/agibilità in data 31/12/1975 al n. di prot. 10434

NOTE: Oltre alla concessione originaria non ci sono state altre pratiche edilizie.

Nessun

provvedimento sanzionatorio reperito a dossier, ove, a detta del personale tecnico, vengono eventualmente conservati.

15.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'area cortilizia, in prossimità dell'ingresso carraio, è stato realizzato un prefabbricato, di circa 25 mq, adibito a deposito/garage (vedasi foto) in ASSENZA di una autorizzazione edilizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria, oppure la demolizione. Nel caso si opti per la sanatoria essa potrebbe essere presentata in uno con le altre regolarizzazioni, contenendone alquanto il costo.

Descrizione delle opere da sanare: Il prefabbricato adibito a deposito/garage sito nelle vicinanze dell'ingresso carraio.

Pratica edilizia in sanatoria: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto è difforme dalla planimetria ed al progetto approvato per quanto riguarda una pensilina/marciapiede realizzata nella parte esterna, che sul fianco est collega il terrazzo alla parte posteriore del giardino. Quest'ultimo è ad un livello inferiore e quindi sono stati realizzati cinque gradini in ferro zincato. Detta pensilina-marciapiede, protetta da una ringhiera in acciaio zincato, crea nel contempo una utile copertura alla zona di ingresso al garage ed alla centrale termica siti nel seminterrato. Infine nella planimetria non è tracciata la porta-finestra di collegamento fra il soggiorno ed il terrazzo, presente nel progetto approvato. Appare evidente che si sia trattato di un errore nella redazione della planimetria, quindi facilmente rimediabile.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria con contestuale aggiornamento catastale planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: Pratica in sanatoria per la pensilina-marciapiede, completa della parte strutturale e con l'aggiornamento catastale. L'aggiornamento catastale della porta-finestra potrà essere unico con quello per la pensilina-marciapiede.

Pratica in sanatoria con progetto del solaio-pensilina-marciapiede, completa della parte strutturale.: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal livello del giardino non c'è alcuna protezione verso il dislivello creato dallo scivolo per il piano seminterrato. Nel rispetto delle norme di sicurezza deve essere realizzata una opportuna barriera a protezione.

Regolarizzabili mediante: Non è necessaria una pratica edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Messa in opera di una barriera in rispetto delle norme di sicurezza.

Barriera di sicurezza a protezione dello scivolo.: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Null'altro da segnalare.

15.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione in villini [A7]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	4 piani
Volume massimo ammesso:	2,5 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	1.000 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: ===

Note generali sulla conformità: ===

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **B - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2256**

Villetta in fabbricato bifamiliare. Le due unità abitative si sviluppano, fra loro, in senso orizzontale. L'abitazione in perizia si sviluppa su 3 livelli, di cui 2 fuori terra ed è stata realizzata su un lotto di terreno pari a 790 mq. Il seminterrato è occupato da una autorimessa, dalla lavanderia, da un bagno, da un ampio ripostiglio e da un garage (accatastato a parte). Il piano terra comprende ingresso, cucina, soggiorno, 3 camere ed un bagno, oltre a due terrazze, nonché le scale verso il 1° piano e verso il seminterrato. Il primo piano comprende 2 camere ed un bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **763,00**

E' posto al piano: SI, PT e 1° Piano

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nessuna ristrutturazione con pratica edilizia è stata reperita nel dossier edilizio.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15/B di Via Mazzini; ha un'altezza utile interna di circa m. 278 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Normale.

Condizioni generali dell'immobile: Ancorchè non siano state reperite delle pratiche edilizie di ristrutturazione l'immobile si presenta in discrete condizioni nonostante i suoi quasi 50 anni. Evidentemente le manutenzioni ordinarie e straordinarie sono state eseguite con regolarità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale
tipologia: **a rampe parallele** materiale: **piastrelle di ceramica** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello
tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**
Note: Cancello pedonale.

Cancello
tipologia: **cancello carraio scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**
Note: Cancello carraio.

Infissi esterni
tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

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

Pavim. Interna
materiale: **Marmo in soggiorno, piastrelle zona giorno e bagno, parquetto nelle camere** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso
tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento
tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nessuna rettifica della consistenza per il piano terra e 1° piano. Per il seminterrato, garage compreso, si applica il più consueto coefficiente di rettifica pari allo 0,50. Per l'area scoperta, considerando anche la residua capacità edificatoria di circa 1.000 mc, si assume un coefficiente di rettifica pari allo 0,10. Ai terrazzi si applica un coefficiente dello 0,30.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra e 1° piano	sup lorda di pavimento	1,00	220,00	€ 875,00
Seminterrato	sup lorda di pavimento	0,50	58,00	€ 875,00
garage nel seminterrato, sub. 2, C/6	sup lorda di pavimento	0,50	16,00	€ 875,00
Area scoperta, al netto dello spazio a scivolo	sup lorda di pavimento	0,10	37,00	€ 875,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	0,30	7,50	€ 875,00

338,50**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per gli immobili residenziali è disponibile un discreto numero di dati commerciali e quindi si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di Aviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Pedemontana Immobiliare, Via Riccardo Pitteri 2, Aviano

Agenzia immobiliare [REDACTED], Aviano

Agenzia immobiliare [REDACTED], Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta, per il 2° semestre 2023, un valore minimo unitario pari a 740 €/mq ed un massimo di 1050 €/mq.

Il fabbricato ha quasi 50 anni e non ha avuto ristrutturazioni per le quali sono state necessarie delle pratiche edilizie, però evidentemente le manutenzioni ordinarie e straordinarie sono state eseguite con discreta puntualità. L'efficienza energetica, classe F, comunque risente appieno della vetustà delle tecniche edilizia utilizzate in quel periodo (1975).

Considerando il tutto si ritiene che il valore unitario più centrato possa essere pari ad 875 €/mq.;

Altre fonti di informazione: ===.

16. Valutazione corpi:

B - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2256. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 296.187,50.

Sono disponibili più che sufficienti dati commerciali e quindi si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra e 1° piano	220,00	€ 875,00	€ 192.500,00
Seminterrato	58,00	€ 875,00	€ 50.750,00
garage nel seminterrato, sub. 2, C/6	16,00	€ 875,00	€ 14.000,00
Area scoperta, al netto dello spazio a scivolo	37,00	€ 875,00	€ 32.375,00
Terrazzi	7,50	€ 875,00	€ 6.562,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 296.187,50
Valore corpo			€ 296.187,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 296.187,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 296.187,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - VILLETTA in fabbricato bifamiliare - Particella 2256	Abitazione in villini [A7]	338,50	€ 296.187,50	€ 296.187,50

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 44.428,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.200,00

Arrotondamento

€ -59,37

16. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 244.500,00

Note finali dell'esperto:

Le due villette realizzate in adiacenza a formare un fabbricato bifamiliare sono in discrete condizioni nonostante la vetustà di quasi 50 anni, pur non avendo beneficiato di importanti ristrutturazioni per le quali siano state necessarie delle pratiche edilizie. Evidentemente le manutenzioni ordinarie e straordinarie sono state eseguite puntualmente.

La loro ubicazione, in zona assolutamente tranquilla, con la viabilità utilizzata praticamente dai soli residenti, nonché la relativa vicinanza alla centralissima Piazza Duomo nonché ai più importanti servizi commerciali, non può che favorirne l'appetibilità commerciale.

Gli eventuali lavori di efficientamento energetico per migliorare la classe energetica quantomeno da "F" a "D", considerata la modesta altezza dei muri verticali esterni, potrebbero beneficiare dei bassi costi delle eventuali impalcature e della stessa manodopera.

Allegati**1° LOTTO:**

- 1) Estratto di mappa
- 2) Planimetria sub. 5, A/7
- 3) Planimetria sub. 3, C/6
- 4) Planimetria sub. 6, C/2
- 5) Elaborato planimetrico
- 6) Visura stor. cat. sub. 5, A/7
- 7) Visura stor. cat. sub. 3, C/6
- 8) Visura stor. cat. sub. 6, C/2
- 9) Visura stor. cat. terr., F.47, p. 2255
- 10) APE- Attestato Prest. Energetica
- 11) Dich.Ag.Entrate sul contratto di affitto
- 12) Contratto di affitto
- 13) Foto Lotto 1

2° LOTTO:

- 14) Estratto di mappa
- 15) Planimetria sub. 1, A/7
- 16) Planimetria sub. 2, C/6
- 17) Elaborato planimetrico
- 18) Visura stor. cat. sub. 1, A/7
- 19) Visura stor. cat. sub. 2, C/6
- 20) Visura stor.cat.terreni., F. 47, p. 2256
- 21) APE - Attest. Prest. Energetica
- 22) Foto Lotto 2

1° e 2° LOTTO:

- 23) Relazione riassuntiva
- 24) Licenza di abitabilità/agibilità
- 25) Nota di trascrizione successione
- 26) Atto di divisione ed accettazione tacita di eredità
- 27) Estratto dell'atto di matrimonio e cert. di stato libero

Data generazione:
05-06-2024 12:06:07

MIANI
MARIO
CONAF
4.11
Dottore
Agronomo
06.06.2024
14:50:54
GMT+00:00

L'Esperto alla stima
Mario Miani

Pag. 25
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl