

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **86/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 002 - Negozio - Pizzeria,
001 - Abitazione

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli
Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 04341820111
Email: andrea@studiopizzioli.it
Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via delle Cave 1 - Pedemonte - Aviano (PN)

Descrizione zona: periferica

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: LOTTO 1 - Abitazione principale

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED], foglio 46, particella 1070, subalterno 9, indirizzo VIA DELLE CAVE n. 1 , piano T-1, comune AVIANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5, superficie 195, rendita € 658,48

Lotto: 002 - Negozio - Pizzeria

Corpo: LOTTO 2 - Negozio - Pizzeria

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

[REDACTED] foglio 46, particella 1070, subalterno 8, indirizzo VIA DELLE CAVE n. 1 , piano S1-T, comune AVIANO, categoria C/1, classe 5, superficie 57, rendita € 1042,11

2. Possesso

Bene: Via delle Cave 1 - Pedemonte - Aviano (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: LOTTO 1 - Abitazione principale

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Negozio - Pizzeria

Corpo: LOTTO 2 - Negozio - Pizzeria

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via delle Cave 1 - Pedemonte - Aviano (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: LOTTO 1 - Abitazione principale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Negozio - Pizzeria

Corpo: LOTTO 2 - Negozio - Pizzeria

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via delle Cave 1 - Pedemonte - Aviano (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: LOTTO 1 - Abitazione principale

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - Negozio - Pizzeria

Corpo: LOTTO 2 - Negozio - Pizzeria

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via delle Cave 1 - Pedemonte - Aviano (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: LOTTO 1 - Abitazione principale

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Negozio - Pizzeria

Corpo: LOTTO 2 - Negozio - Pizzeria

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via delle Cave 1 - Pedemonte - Aviano (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: LOTTO 1 - Abitazione principale

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Negozio - Pizzeria

Corpo: LOTTO 2 - Negozio - Pizzeria

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via delle Cave 1 - Pedemonte - Aviano (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: LOTTO 1 - Abitazione principale

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Negozio - Pizzeria

Corpo: LOTTO 2 - Negozio - Pizzeria

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via delle Cave 1 - Pedemonte - Aviano (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Negozio - Pizzeria

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.ssa Elisa Tesco Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 31/1/2025, nell'Esecuzione Immobiliare n. 86/2024, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili. In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.

Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione **Pedemonte**
Via delle Cave 1

Lotto: 001 - Abitazione

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: LOTTO 1 - Abitazione principale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pedemonte, Via delle Cave 1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] dei beni con [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] dei beni con [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 46, particella 1070, subalterno 9, indirizzo VIA DELLE CAVE n. 1 , piano T-1, comune AVIANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5, superficie 195, rendita € 658,48

Note: in regime di comunione dei beni - Sez. Urbana A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: destinazione d'uso al piano primo non corrette (soggiorno e cucina) , lievi difformità su alcuni vani

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: destinazione d'uso al piano primo non corrette (soggiorno e cucina) , lievi difformità su alcuni vani

variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: da verificare il sub 6 risulta essere un bene comune non censibile (corte esterna al fabbricato) sembrerebbe comune a tutte le u.i. presenti nel mappale ma di fatto in uso esclusivo

al sub 8 e 9

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fabbricato residenziale sito nel centro storico della frazione di Pedemonte

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: località Piancavallo.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO JUS ROMANO in data 25/10/2007 ai nn. 122496/24816; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 06/11/2007 ai nn. 20511/5031; Importo ipoteca: € 260.000; Importo capitale: € 130.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO BEVILACQUA GUIDO in data 06/03/2008 ai nn. 32557/22815; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 14/03/2008 ai nn. 4419/789; Importo ipoteca: € 80.000; Importo capitale: € 40.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca [REDACTED] annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di [REDACTED] in data 28/02/2017 ai nn. 883/9117; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/03/2017 ai nn. 3187/525; Importo ipoteca: € 27.613,80; Importo capitale: € 55.227,60.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca [REDACTED] annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di [REDACTED] in data 18/05/2018 ai nn. 1057/9118; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/05/2018 ai nn. 7619/1079; Importo ipoteca: € 84.612,96; Importo capitale: € 42.306,48.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 20/11/2018 ai nn. 3049 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/12/2018 ai nn. 17666/12720.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA [redacted] annotata a favore di [redacted]
[redacted]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di [redacted] in data 20/05/2022 ai nn. 1764/9122; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 20/05/2022 ai nn. 7391/1265; Importo ipoteca: € 61.790,04; Importo capitale: € 30.895,02.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di [redacted]
[redacted]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 20/05/2024 ai nn. 1140 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/06/2024 ai nn. 8359/6413.

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 1 - Abitazione principale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: non risultano millesimi di proprietà relative alla parti comuni dell'immobile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 261,03 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Trattasi di un fabbricato residenziale suddiviso nel tempo in più unità immobiliari, le variazioni catastali a seguito delle varie compravendite non hanno recepito/individuato esattamente le corti esclusive o comuni delle singole unità immobiliari. Pertanto il sub 6 (BCNC - corte) non ha una definizione corretta della comunione delle varie unità immobiliari. In ogni caso risulta accessibile direttamente esclusivamente dai sub 8 e 9 tranne per una piccola porzione esterna. Non è stato possibile individuare le promiscuità impiantistiche con le altre unità immobiliari. La conformazione è condominiale con parti comuni ad altre u.i. di cui non vi è una definizione regolamentare ed di suddivisione delle spese. L'edificio è stato edificato prima del 1967 (come dichiarato in atti) e richiede opere di manutenzione straordinaria, in particolare sulla copertura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

dal 31/08/2005 al 25/10/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ROMANO JUS , in data 31/08/2005, ai nn. 113677/21451; registrato a PORDENONE, in data 16/09/2005, ai nn. 7752/1T; trascritto a PORDENONE, in data 16/09/2005, ai nn. 15678/10042.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/2 in regime di [redacted] dei beni [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/2 in regime di [redacted]
[redacted] dei beni dal 25/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ROMANO JUS, in data 25/10/2007, ai nn. 122495/24815; registrato a Pordenone, in data 06/11/2007, ai nn. 12051/1T; trascritto a Pordenone, in data 06/11/2007, ai nn. 20510/12208.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE 08/0008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/01/2008 al n. di prot. 1827

Numero pratica: PE 08/0069

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE PORZ. FABB. RESID. CON PARZ. MOD. D'USO IN ARTIGIANALE DI SERVIZIO

Oggetto: Sanatoria opere edilizie abusive

Rilascio in data 16/06/2008 al n. di prot. 08/0069

Numero pratica: PE 08/0089

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: INSTALLAZIONE INSEGNA

Oggetto: modifica di fabbricato

Presentazione in data 21/04/2008 al n. di prot. 10353

NOTE: rimossa

Numero pratica: PE 08/0160

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: INSTALLAZIONE TENDA ESTERNA

Oggetto: modifica di fabbricato

Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 16674

NOTE: rimossa

Numero pratica: PE08/0069 AGIB

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: AGIBILITA' PDC N. 28 DEL 16-6-2008

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 17/12/2010 al n. di prot. 30414

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: pratica incompleta

Numero pratica: PE 05/0099

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: CAMBIO DEST. USO SENZA OPERE EDILI DA NEGOZIO AD ABITAZIONE E FUSIONE U.I.

Oggetto: modifica di fabbricato

Rilascio in data 03/08/2005 al n. di prot. 23/05

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: verifica ed eventuale sanatoria per incoerenza con misure in atti

Regolarizzabili mediante: sanatoria e segnalazione agibilità

Descrizione delle opere da sanare: rilievo e successiva verifica puntuale

sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Il fabbricato potrebbe essere regolarizzabile con alcuni interventi di adeguamento alla normative di centro storico e verifica requisiti igienico sanitari. I vani dichiarati abitabili non hanno il vuoto sanitario quindi sono necessarie opere edili o cambio di destinazione d'uso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che la documentazione reperita presso gli uffici comunali non è completa pertanto le valutazioni vengono eseguite esclusivamente su quanto reperito. Si rileva altresì che è stato eseguito un rilievo speditivo dell'immobile ed è risulta che alcune misure non sono coerenti con quanto agli atti, quindi è necessario procedere con un rilievo di dettaglio dello stato di fatto per poi eventualmente eseguire valutazioni di conformità. Il fabbricato non risulta dotato di agibilità. e certificazioni impiantistiche.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]****Note sulla conformità:**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si rinvia alle norme allegate al n. 3 per il dettaglio, non è possibile procedere alla verifica urbanistica in quanto l'immobile è costituito da altre abitazioni non coinvolte nella procedura

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **LOTTO 1 - Abitazione principale**

L'abitazione si sviluppa su due livelli fuori terra ed è inserita in un fabbricato costituito da più unità immobiliari, con accesso principale dalla corte interna, che conduce direttamente a un vano adibito a soggiorno/pranzo, la cui quota altimetrica è leggermente ribassata rispetto al livello della corte esterna. Dal soggiorno si accede al vano scala, che funge anche da disimpegno e collega il piano terra al piano primo. Sempre da questo spazio si accede a un bagno di servizio al piano terra, dotato di lavabo, doccia, WC e bidet. Al piano primo, lo sbarco della scala conduce a un corridoio di disimpegno dal quale si accede ai diversi ambienti della zona giorno e notte. In particolare, sono presenti: un vano tecnico/ripostiglio utilizzato anche come centrale termica, che si affaccia su un piccolo terrazzino con vista sulla via pubblica;

una cucina-pranzo separata;
un soggiorno/salotto ampio, collegato sia direttamente al disimpegno che, tramite un piccolo corridoio, alla zona notte;
tre camere da letto, accessibili dalla zona soggiorno o tramite il disimpegno;
un bagno principale, dotato di lavabo, vasca, WC e bidet.

Le murature interne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in parte in piastrelle maiolicate originali (risalenti alla costruzione) e in parte in pavimento flottante effetto legno, posato successivamente, in particolare nelle zone soggiorno e notte. Gli infissi esterni sono di tipologie differenti: i

n PVC con doppio vetro e pellicola effetto legno;

in legno con vetro singolo;

in alluminio con vetro singolo.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è realizzato completamente sottotraccia, dotato di quadro elettrico di recente installazione. Tuttavia, non è possibile accertare la tipologia di interventi eseguiti né verificarne la conformità alla normativa vigente. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è alimentato da un generatore di calore a condensazione a gas metano. I terminali di emissione sono costituiti da radiatori in alluminio. L'immobile condivide la corte esterna e le relative pertinenze con un'altra unità immobiliare. Il sistema di smaltimento delle acque reflue risulta non conforme alle vigenti normative, e richiede presumibilmente interventi di adeguamento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà per 1/2 in regime di ██████████

██████████ dei beni con ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà per 1/2 in regime di ██████████

██████████ dei beni con ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **202,50**

E' posto al piano: Terra-Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 295

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La struttura di copertura è quella originaria quindi con necessità di manutenzione straordinaria, gli impianti sono da verificare e collaudare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Valutazione della consistenza sulla base della superficie lorda dei muri, la valutazione viene comunque considerata a corpo e non a misura.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	200,00	€ 740,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,50	1,25	€ 740,00

201,25**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valutazione comparativa di beni simili

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: Locali, OMI, Comparbaili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:**LOTTO 1 - Abitazione principale. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.140,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	200,00	€ 740,00	€ 148.000,00
Terrazzo	1,25	€ 740,00	€ 925,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 148.925,00
 per interventi di adeguamento e manutenzione detrazione del 20.00% € -29.785,00

Valore Finale € 119.140,00

Valore corpo € 119.140,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 119.140,00

Valore complessivo diritto e quota € 119.140,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 1 - Abitazione principale	Abitazione di tipo economico [A3]	201,25	€ 119.140,00	€ 119.140,00

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%) € 17.871,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.000,00

Lotto: 002 - Negozio - Pizzeria

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: LOTTO 2 - Negozio - Pizzeria.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Pedemonte, Via delle Cave 1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 46, particella 1070, subalterno 8, indirizzo VIA DELLE CAVE n. 1, piano S1-T, comune AVIANO, categoria C/1, classe 5, superficie 57, rendita € 1042,11

Note: in regime di comunione dei beni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: \suddivisione interna non coerente con lo stato di fatto, non realizzata la dispensa , pizzeria (forno)

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: modifica planimetria interna

variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: da verificare il sub 6 risulta essere un bene comune non censibile (corte esterna al fabbricato) sembrerebbe comune a tutte le u.i. presenti nel mappale ma di fatto in uso esclusivo al sub 8 e 9 - non verificata intera unità immobiliare per impossibilità di accesso ad alcuni locali per la presenza di masserizie

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fabbricato residenziale sito nel centro storico della frazione di Pedemonte

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: località Piancavallo.
Attrazioni storiche: -.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO JUS ROMANO in data 25/10/2007 ai nn. 122496/24816; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 06/11/2007 ai nn. 20511/5031; Importo ipoteca: € 260.000; Importo capitale: € 130.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO BEVILACQUA GUIDO in data 06/03/2008 ai nn. 32557/22815; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 14/03/2008 ai nn. 4419/789; Importo ipoteca: € 80.000; Importo capitale: € 40.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA [REDACTED] annotata a favore di [REDACTED] da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di [REDACTED] in data 28/02/2017 ai nn. 883/9117; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/03/2017 ai nn. 3187/525; Importo ipoteca: € 27.613,80; Importo capitale: € 55.227,60.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA [REDACTED] annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di [REDACTED] in data 18/05/2018 ai nn. 1057/9118; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/05/2018 ai nn. 7619/1079; Importo ipoteca: € 84.612,96; Importo capitale: € 42.306,48.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 20/11/2018 ai nn. 3049 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/12/2018 ai nn. 17666/12720.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA [REDACTED] annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di [REDACTED] in data 20/05/2022 ai nn. 1764/9122; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 20/05/2022 ai nn. 7391/1265; Importo ipoteca: € 61.790,04; Importo capitale: € 30.895,02.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 20/05/2024 ai nn. 1140 iscritto/trascritto a PORDENONE in data

11/06/2024 ai nn. 8359/6413.

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 2 - Negozio - Pizzeria

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: non risultano millesimi di proprietà relative alla parti comuni dell'immobile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 255,71 kWh/mq anno (E)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Trattasi di un fabbricato residenziale suddiviso nel tempo in più unità immobiliari, le variazioni catastali a seguito delle varie compravendite non hanno recepito/individuato esattamente le corti esclusive o comuni delle singole unità immobiliari. Pertanto il sub 6 (BCNC - corte) non ha una definizione corretta della comunione delle varie unità immobiliari. In ogni caso risulta accessibile direttamente esclusivamente dai sub 8 e 9 tranne per una piccola porzione esterna. Non è stato possibile individuare le promiscuità impiantistiche con le altre unità immobiliari. La conformazione è condominiale con parti comuni ad altre u.i. di cui non vi è una definizione regolamentare ed di suddivisione delle spese. L'edificio è stato edificato prima del 1967 (come dichiarato in atti) e richiede opere di manutenzione straordinaria, in particolare sulla copertura. Il forno della pizzeria è inserito nelle strutture divisorie.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 31/08/2005 al 25/10/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ROMANO JUS , in data 31/08/2005, ai nn. 113677/21451; registrato a PORDENONE, in data 16/09/2005, ai nn. 7752/1T; trascritto a PORDENONE, in data 16/09/2005, ai nn. 15678/10042.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] dei beni [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]
[REDACTED] dei beni dal 25/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ROMANO JUS, in data 25/10/2007, ai nn. 122495/24815; registrato a Pordenone, in data 06/11/2007, ai nn. 12051/1T; trascritto a Pordenone, in data 06/11/2007, ai nn. 20510/12208.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE 08/0008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 21/01/2008 al n. di prot. 1827

Numero pratica: PE 08/0069
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE PORZ. FABB. RESID. CON PARZ. MOD. D'USO IN ARTIGIANALE DI SERVIZIO
Oggetto: Sanatoria opere edilizie abusive
Rilascio in data 16/06/2008 al n. di prot. 08/0069

Numero pratica: PE 08/0089
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: INSTALLAZIONE INSEGNA
Oggetto: modifica di fabbricato
Presentazione in data 21/04/2008 al n. di prot. 10353
NOTE: rimossa

Numero pratica: PE 08/0160
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: INSTALLAZIONE TENDA ESTERNA
Oggetto: modifica di fabbricato
Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 16674
NOTE: rimossa

Numero pratica: PE08/0069 AGIB
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: AGIBILITA' PDC N. 28 DEL 16-6-2008
Oggetto: Agibilità
Presentazione in data 17/12/2010 al n. di prot. 30414
Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: pratica incompleta

Numero pratica: PE 05/0099
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: CAMBIO DEST. USO SENZA OPERE EDILI DA NEGOZIO AD ABITAZIONE E FUSIONE U.I.
Oggetto: modifica di fabbricato
Rilascio in data 03/08/2005 al n. di prot. 23/05

15.1 **Conformità edilizia:**

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rilievo
Regolarizzabili mediante: sanatoria e segnalazione agibilità
sanatoria e rilievo: € 3.500,00
Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che la documentazione reperita presso gli uffici comunali non è completa pertanto le valutazioni vengono eseguite esclusivamente su quanto reperito. Si rileva altresì che è stato eseguito un rilievo speditivo dell'immobile ed è risulta che alcune misure non sono coerenti con quanto agli atti , quindi è necessario procedere con un rilievo di dettaglio dello stato di fatto per poi eventualmente eseguire valutazioni di conformità Il fabbricato non risulta dotato di agibilità. Gli impinati sono da verificare e collaudare.

15.2 **Conformità urbanistica**

Negozi, botteghe [C1]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si rinvia alle norme allegate al n. 3 per il dettaglio , non è possibile procedere alla verifica urbanistica in quanto l'immobile è costituito da altre abitazioni non coinvolte nella procedura

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **LOTTO 2 - Negozio - Pizzeria**

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è situata nel centro storico della frazione di Pedemonte, nel Comune di Aviano (PN), e si colloca a circa 1 km a nord-ovest rispetto al centro del capoluogo comunale. Trattasi di una porzione immobiliare ricavata all'interno di un fabbricato originariamente a destinazione residenziale, attualmente con destinazione d'uso commerciale. Nello specifico, l'unità ha ospitato un'attività di pizzeria da asporto, ora dismessa. L'accesso principale avviene direttamente dal fronte dell'edificio prospiciente la via pubblica, mentre un secondo ingresso di servizio è ubicato sul retro, attraverso un cortile interno di uso comune. All'interno dell'unità sono ancora presenti le principali attrezzature riferibili all'attività commerciale precedentemente insediata, tra cui si segnala un forno per pizza realizzato in muratura dedicata. La distribuzione interna si articola in:

- Area di accoglienza e accesso clientela, posta frontalmente;
- Zona di servizio e consegna, in posizione intermedia;
- Area di preparazione e cottura, posta sul retro;
- Locali accessori, tra cui spogliatoio, deposito/disimpegno e servizio igienico.

Dal locale deposito si accede, mediante una scala interna, al piano interrato dove è presente una cantina. Tuttavia, quest'ultima, come anche altri locali, risulta attualmente non accessibile a causa dell'ingente quantità di materiale depositato che ostruisce i passaggi. Le finiture interne comprendono pareti intonacate e tinteggiate; nella zona di preparazione e cottura è presente un rivestimento a parete in piastrelle ceramiche. I pavimenti sono in piastrelle di tipo maiolicato. L'unità è dotata di impianto elettrico e impianto per la distribuzione del gas metano (Dichiarazioni di conformità incomplete da rivedere l'impiantistica). L'unità immobiliare è servita da acquedotto comunale. Allo stato attuale gli impianti sono distaccati. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con pellicola effetto legno e vetrocamera doppia. Le porte interne

risultano in parte realizzate in legno tamburato. L'immobile condivide la corte esterna comune con altra unità immobiliare, così come il sistema di scarico dei reflui. Quest'ultimo non è realizzato a norma di legge.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: Terra-Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 280

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La struttura di copertura è quella originaria quindi con necessità di manutenzione straordinaria, gli impianti sono da verificare e collaudare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Valutazione della consistenza sulla base della superficie lorda dei muri, la valutazione viene comunque considerata a corpo e non a misura.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozi con accessori	sup lorda di pavimento	1,00	68,00	€ 760,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	9,50	€ 760,00

77,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale/Artigianale di servizio

Sottocategoria:

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valutazione comparativa di beni simili

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: Locali, OMI, Comparbaili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500 €/mq.

16. Valutazione corpi:**LOTTO 2 - Negozio - Pizzeria. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi con accessori	68,00	€ 760,00	€ 51.680,00
Cantina	9,50	€ 760,00	€ 7.220,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 58.900,00
 detrazione del 0.00% € 0,00

Valore Finale € 58.900,00

Valore corpo € 58.900,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 58.900,00

Valore complessivo diritto e quota € 58.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 2 - Negozio - Pizzeria	Negozi, botteghe [C1]	77,50	€ 58.900,00	€ 58.900,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 8.835,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 45.000,00

Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di AVIANO a seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Allegati

all_1_ortofoto
 all_2_mappa_catastale
 all_3_Piano_regolatore
 all_4_planimetrie_catastali
 all_5_visure_catastali
 all_6_1_doc_fotografica_LOTT_1
 all_6_2_doc_fotografica_LOTT_2
 all_6_E_doc_fotografica_esterni
 all_7_1_Edilizia_05_0099
 all_7_2_Edilizia_08_0008_manut_straord
 all_7_3_Edilizia_08_0069
 all_7_4_Edilizia_08_0069_AGIB
 all_7_5_Edilizia_08_089_insegna
 all_7_6_Edilizia_08_160_tenda
 all_8_titoli_proprietà
 all_9_1_APE_LOTTO_1
 all_9_2_APE_LOTTO_2
 all_10_1_sintesi_rapporto_stima_LOTTO_1
 all_10_2_sintesi_rapporto_stima_LOTTO_2

Data generazione:

10-06-2025 14:06:53

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli