

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **NAZZARIO CESCA - UMBERTO NAZARIO CESCA**

contro: **Diana Patricia Manyoma**

N° Gen. Rep. **106/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2024 ore 15:30

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434247496
Fax: 0434240897
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu



1. Dati Catastali

Bene: Aviano (PN), via Sacile n.1 - Aviano (PN) - 33081

Descrizione zona: Trattasi della zona centrale del comune di Aviano (PN) immediatamente adiacente alla centrale piazza Duomo, con il vicino Comune ed i servizi di riferimento, da cui dista 4-500 m ca. Con riferimento alle reti viarie l'immobile si trova sulla SP7, dista 150 m ca dalla SP52, 1 km ca dalla SP29, 6 km ca dalla SR251, 12 km ca dalla SS13, mentre dall'Autostrada A/28 Pordenone - Portogruaro 17 km ca. E' ben collegato al capoluogo pordenonese da cui dista 15 km ca e le SP7 e SR 251; tramite la predetta autostrada è rapidamente collegata anche all'Autostrada A/4/ E70 da Portogruaro da cui dista 40 km ca.

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a piano 3 con ripostiglio e garage a piano interrato

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: MANYOMA Diana Patricia (CF MNYDPT79S43Z604W) nata in COLOMBIA (EE) il 03/11/1979, foglio 47, particella 129, subalterno 37, indirizzo via Sacile n.1, scala A, interno 11, piano S1-3, comune Aviano (PN), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie Totale: 51 m2; Totale escluse aree scoperte : 50 m2, rendita € 371,85 €, MANYOMA Diana Patricia (CF MNYDPT79S43Z604W) nata in COLOMBIA (EE) il 03/11/1979. Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 47, particella 129, subalterno 63, indirizzo via Sacile , piano S1, comune Aviano (PN), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 m2, superficie 20 m2, rendita € 52,68 €

2. Possesso

Bene: Aviano (PN), via Sacile n.1 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a piano 3 con ripostiglio e garage a piano interrato

Possesso: Occupato da Grosu Nelu Adrian, con contratto di locazione stipulato in data 19/10/2021 registrato per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Pordenone il 26/10/2021 ai nn.7157/3T/2021 Tipologia contratto: durata (3+2) anni, scadenza 31/10/2024

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Aviano (PN), via Sacile n.1 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a piano 3 con ripostiglio e garage a piano interrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Aviano (PN), via Sacile n.1 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a piano 3 con ripostiglio e garage a piano interrato

Creditori Iscritti: CESCA NAZZARIO, BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' PER AZIONI

5. Comproprietari

Beni: Aviano (PN), via Sacile n.1 - Aviano (PN) - 33081



Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a piano 3 con ripostiglio e garage a piano interrato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Aviano (PN), via Sacile n.1 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a piano 3 con ripostiglio e garage a piano interrato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Aviano (PN), via Sacile n.1 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a piano 3 con ripostiglio e garage a piano interrato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Aviano (PN), via Sacile n.1 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 60.990,00

Prezzo da occupato: € 60.990,00 (*)

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova € 50.521,50

(*) L'immobile può essere appetibile per un eventuale investimento (immobile locato). Nella zona, vista anche la presenza della base aerea americana, gli immobili locati sono la norma. Non si ritiene, per quanto sopra, di applicare un minus o un plus valore all'immobile.

Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione
Aviano (PN), via Sacile n.1

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 - Appartamento a piano 3 con ripostiglio e garage a piano interrato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (PN) CAP: 33081, via Sacile n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di DIANA PATRICIA MANYOMA- Piena proprietà

Cod. Fiscale: MNYDPT79S43Z604W - Residenza: Cordovado (PN), via Al Tiglio n.30 - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 18-10-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (allegato alla presente, cui si rimanda), alle annotazioni, si legge testualmente: "(...) con provvedimento del Tribunale di Pordenone n. 3707/2011 in data 16.03.2012 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto tra i coniugi in data 09.03.2012 di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 24.02.2022 R.G.383/2022 è stato presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto."

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: MANYOMA Diana Patricia (CF MNYDPT79S43Z604W) nata in COLOMBIA (EE) il 03/11/1979, foglio 47, particella 129, subalterno 37, indirizzo via Sacile n.1, scala A, interno 11, piano S1-3, comune Aviano (PN), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie Totale: 51 m2; Totale escluse aree scoperte: 50 m2, rendita € 371,85 €

Derivante da: Compravendita del 14.9.2016 Rep.n.66263 Racc.n.29709, Notaio Dott. Gaspare Gerardi di Pordenone, registrato il 22.9.2016 al n.9834 serie 1T, trascritto a Pordenone il 23.9.2016 n.12898 R.G. n.8827 R.P.

Confini: Appartamento: confina con parti comuni (scale condominiali, mura perimetrali esterne), altre u.i.u.; ripostiglio a piano interrato: confina con parte comune, altre u.i.u.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: MANYOMA Diana Patricia (CF MNYDPT79S43Z604W) nata in COLOMBIA (EE) il 03/11/1979. Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 47, particella 129, subalterno 63, indirizzo via Sacile , piano S1, comune Aviano (PN), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 m2, superficie 20 m2, rendita € 52,68 €



Derivante da: Compravendita del 14.9.2016 Rep.n.66263 Racc.n.29709, Notaio Dott. Gaspare Gerardi di Pordenone, registrato il 22.9.2016 al n.9834 serie 1T, trascritto a Pordenone il 23.9.2016 n.12898 R.G. n.8827 R.P.

Confini: Garage di piano interrato: confina con parte comune (area di manovra e, presumibilmente, mura di fondazione) e altre u.i.u.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità di altezze interne e forometriche.

Regolarizzabili mediante: Docfa Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Difformità di altezze interne e forometriche.

Onorario: € 600,00

Diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 650,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Difformità di altezze interne e forometriche.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi della zona centrale del comune di Aviano (PN) immediatamente adiacente a piazza Duomo, con il vicino Comune ed i servizi di riferimento, da cui dista 4-500 m ca. In relazione alle reti viarie l'immobile si trova sulla SP7, dista 150 m ca dalla SP52, 1 km ca dalla SP29, 6 km ca dalla SR251, 12 km ca dalla SS13, mentre dall'Autostrada A/28 Pordenone - Portogruaro 17 km ca. E' ben collegato al capoluogo pordenonese da cui dista 15 km ca tramite le citate SP7 e SR 251; tramite la predetta autostrada è collegata anche all'Autostrada A/4/ E70 da Portogruaro da cui dista 40 km ca. L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Aviano (PN), in zona centrale residenziale. Risulta ben servito dal punto di vista viario e dei servizi. L'immobile è appartamento a piano terzo, con ripostiglio e garage a piano interrato. Esso è porzione di più ampio complesso condominiale denominato "Residenza San Zenone". Il complesso si compone di più scale e comprende, a piano terra, anche unità commerciali. Il contesto è prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali e servizi pubblici, con edifici sia uni che plurifamiliari. Il complesso condominiale è delimitato a nord dalle pubbliche vie via Sacile e via Padre Marco d'Aviano, a sud da via Ospedale ed altri edifici e terreni di proprietà di terzi.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Ai sensi del vigente P.R.G.C. la Particella 129, del Foglio 47, Sez. A, è: parte Zone A.0.5 - Di interesse storico con piano attuativo vigente; parte Zone A.0.2 - Di interesse storico soggette a conservazione tipologica Traffico scorrevole con parcheggi presenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Pordenone, a 15 km.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Grosu Nelu Adrian, con contratto di locazione stipulato in data 19/10/2021 registrato per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note:

Registrato a Pordenone il 26/10/2021 ai nn.7157/3T/2021

Tipologia contratto: durata (3+2) anni, scadenza 31/10/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' PER AZIONI contro MANYOMA DIANA PATRICIA; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Gaspare Gerardi di Pordenone in data 01/03/2017 ai nn. 67132/30394; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 3622/613; Importo ipoteca: € 144.000,00; Importo capitale: € 90.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CESCA NAZZARIO contro MANYOMA DIANA PATRICIA; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 15/06/2023 ai nn. 866 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/06/2023 ai nn. 9056/7066; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento a piano 3 con ripostiglio e garage a piano interrato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 458,27.

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: € 1.441.62. Dall'amministrazione del condominio Gava Amministrazioni lo scrivente riceveva mail (All.10) con le seguenti indicazioni. Al 31.10.2023, data di chiusura del Bilancio Consuntivo 2022/2023, il debito complessivo maturato era pari ad € 1.441.62. Il Bilancio preventivo 2023/2024 deve essere ancora elaborato.

Millesimi di proprietà: 107.13/10.000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Per quanto visibile e per quanto anche ricevuto dall'amministrazione vi è atrio senza impedimenti ed ascensore presente dal piano interrato al terzo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Convenzione edilizia giusta atto a rogito notaio Guido Bevilacqua di Pordenone in data 16.01.2006 rep. n. 27035/18322, trascritto a Pordenone il 26.01.2006 ai nn. 1386/839, per l'attuazione della variante n.1 al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale denominato "EX OSPEDALE SAN ZENONE" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 dell'8 novembre 2005. (Per maggiori dettagli vedasi relativa trascrizione). In particolare, fra l'altro, l'amministrazione condominiale sul punto evidenzia area condominiale (marciapiede/porticato) gravato da uso pubblico/parcheggio interno di proprietà Comunale (Convenzione in essere con Comune di Aviano).

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EP gl,nren 107.54 kWh/m2anno

Note Indice di prestazione energetica: Si rimanda all'Attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare acquisito dallo scrivente e allegato alla presente (All.12).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'amministrazione condominiale riferisce di non essere in possesso di informazioni in merito all'unità in oggetto.

Avvertenze ulteriori: L'amministrazione condominiale riferisce di nessuna lite condominiale in corso. Riferisce inoltre non in possesso di informazioni in merito alla presenza di atti ablativi sull'unità oggetto del procedimento.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: AZIENDA PER I SERVIZI SANITARI N. 6 FRIULI OCCIDENTALE DI PORDENONE, con sede in Pordenone, (CF 01278420938), proprietaria per l'intero **proprietario/i ante ventennio al 29/04/2004** . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Presidente Giunta Regionale , in data 27/12/1994, ai nn. 459; trascritto a Pordenone, in data 14/12/1998, ai nn. 15668/11218.

Note: Con il quale decreto il COMUNE DI AVIANO trasferiva all'AZIENDA PER I SERVIZI SANITARI N. 6 FRIULI OCCIDENTALE DI PORDENONE che accettava e acquisiva l'immobile identificato al catasto fabbricati sez. urb. A F. 47 M.n. 129 (l'area di sedime e pertinenza era censita al catasto terreni F. 47 M.n. 129 ente urbano di are 44.90). Seguiva variazione catastale del 24/09/1982 in atti dal 17/08/1999 R.A.98/99-CLS (n. 3811.2/1992) con la quale al catasto fabbricati veniva soppresso il sez. urb. A F. 47 M.n. 129 e costituito sez. urb. A F. 47 M.n. 129 sub 4.

Titolare/Proprietario: IMMOBILIARE SAN ZENONE S.R.L., con sede in Pordenone, (CF 01513970937) proprietaria per l'intero dal 29/04/2004 al 30/04/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Guido Bevilacqua di Pordenone, in data 29/04/2004, ai nn. 22619/15106; trascritto a Pordenone, in data 12/05/2004, ai nn. 7788/5166.

Note: Con il quale atto l'AZIENDA PER I SERVIZI SANITARI N. 6 FRIULI OCCIDENTALE DI PORDENONE vendeva alla società IMMOBILIARE SAN ZENONE S.R.L. che acquistava l'immobile identificato al catasto fabbricati sez. urb. A F. 47 M.n. 129 sub 4, con l'area di sedime e pertinenza censita al catasto terreni F. 47 M.n. 129 ente urbano di are 44.90. Seguiva frazionamento del 18/07/2008 Pratica n. PN0161824 in atti dal 18/07/2008 (n. 161824.1/2008) con il quale al catasto terreni dal frazionamento del F. 47 M.n. 129 ente urbano di are 44.90 derivavano F. 47 M.n. 129 ente urbano di are 36.40 e altri non oggetto della presente esecuzione. Seguiva variazione catastale del 04/08/2008 Pratica n. PN0172083 in atti dal 04/08/2008 ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione (n. 4548.1/2008) con la quale al catasto fabbricati veniva soppresso il sez. urb. A F. 47 M.n. 129 sub 4 e costituiti sez. urb. A F. 47 M.n. 129 sub 37, 63 e altri non oggetto della presente esecuzione.

Titolare/Proprietario: CESCO S.R.L., con sede in Cordovado (PN), (CF 01403440934), proprietaria per l'intero dal 30/04/2010 al 14/09/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Anna Lupo di Aviano, in data 30/04/2010, ai nn. 8699/1028; trascritto a Pordenone, in data 07/05/2010, ai nn. 7188/4804.

Note: Con il quale atto la società IMMOBILIARE SAN ZENONE S.R.L. vendeva alla società CESCO S.R.L. che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati sez. urb. A F. 47 M.n. 129 sub 37 e 63.

Titolare/Proprietario: MANYOMA DIANA PATRICIA, nata in Colombia (EE) il 03/11/1979, (CF MNYDPT79S43Z604W), proprietaria per l'intero dal 14/09/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, in data 14/09/2016, ai nn. 66263/29709; trascritto a Pordenone, in data 23/09/2016, ai nn. 12898/8827.

Note: Con il quale atto la società CESCO S.R.L. vendeva alla signora MANYOMA DIANA PATRICIA che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati sez. urb. A F. 47 M.n. 129 sub 37 e 63.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 05/0361

Intestazione: Del Ben Guido

Tipo pratica: Concessione ad eseguire attività edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale e commerciale

Rilascio in data 08/05/2006 al n. di prot.



Abitabilità/agibilità in data 17/02/2010 al n. di prot.

NOTE: Repertorio n.30071/05 Pratica edilizia n.05/361 Concessione n.31/06. La concessione è stata rettificata, all'art.2, con apposito atto. Repertorio n.20106/08 Pratiche edilizie n.05/0361 - 08/145

Intestazione: IMMOBILIARE SAN ZENONE

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio

Presentazione in data 16/06/2008 al n. di prot. 14827

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità forometriche.

Regolarizzabili mediante: Cila

Descrizione delle opere da sanare: Difformità forometriche.

Onorario: € 600,00

Diritti : € 70,00

Oneri Totali: € 670,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Difformità forometriche.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale N° 99/2001 e sue successive varianti.
Zona omogenea:	Zone A.0.5 - Di interesse storico con piano attuativo vigente (99.53%); Zone A.0.2 - Di interesse storico soggette a conservazione tipologica (0.47%).
Norme tecniche di attuazione:	Si allegano alla presente relazione tecnica stralcio delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. (vedasi All.3).

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento a piano 3 con ripostiglio e garage a piano interrato**

L'immobile di cui alla presente procedura è appartamento posto al piano terzo con ripostiglio e garage a piano interrato nel complesso condominiale denominato "Residenza San Zenone", ubicato in comune di Aviano (PN), via Sacile n.1. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno tramite il quale si accede a camera e bagno. Accesso a terrazzino direttamente da soggiorno. Nel terrazzino vi è locale all'interno del quale vi è la caldaia autonoma. I serramenti interni sono in legno, tutti ad anta unica a battente, alcuni con porzione vetrata. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera. Portoncino d'ingresso blindato. Scuri esterni in legno. I serramenti necessitano di locali manutenzioni. I pavimenti sono a piastrelle in ceramica e gres (bagno) per i vari locali, in legno parquet per la camera. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno sono in parte anche piastrellate (gres). La dotazione impiantistica dell'appartamento prevede impianto elettrico, termico di climatizzazione invernale (caldaia a gas, termosifoni), impianto idrico sanitario, video-citofono e antenna condominiale. Va verificato in generale lo stato degli impianti rispetto alle normative vigenti ed alla regola dell'arte in termini di sicurezza e conformità. Per una migliore descrizione dell'immobile oggetto di stima e per le relative superfici, si rimanda alle rappresentazioni fotografiche allegate (All.7) e al rilievo (All.8).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **DIANA PATRICIA MANYOMA- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: MNYDPT79S43Z604W - Residenza: Cordovado (PN), via Al Tiglio n.30 - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 18-10-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (allegato alla presente, cui si rimanda), alle annotazioni, si legge testualmente: "(...) con provvedimento del Tribunale di Pordenone n. 3707/2011 in data 16.03.2012 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto tra i coniugi in data 09.03.2012 di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 24.02.2022 R.G.383/2022 è stato presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto."

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,02**

E' posto al piano: appartamento a piano terzo con ripostiglio e garage a piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: fra il 2005 e 2010 (da titoli edilizi)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Sacile al civico n.1, piano terzo, interno n.11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 5 (oltre piano mansarde) piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (oltre piano mansarde) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso condominiale di cui è parte l'immobile pignorato è in discrete condizioni generali come pure l'immobile pignorato medesimo fatta eccezione per la necessità di locali manutenzioni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente (m2)	Prezzo unitario
P.3 - Appartamento: soggiorno, disimpegno, camera e bagno	superf. esterna lorda	1,00	46,56	€ 1.000,00

P.3 - Appartamento: terrazzo e C.T.	superf. esterna lorda	0,25	1,30	€ 1.000,00
P.S1 - Ripostiglio	superf. esterna lorda	0,50	3,38	€ 1.000,00
P.S1 - Garage	superf. esterna lorda	0,50	9,75	€ 1.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo mono parametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Elenco fonti:

Catasto di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Uffici del registro di Ufficio Territoriale - nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Ufficio tecnico di Aviano (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2023 - 2° semestre: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 740,00/1.050,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili; € 400,00/600,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per box; entrambi in normale stato conservativo in comune di Aviano (PN) per la zona in questione. Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. della provincia di Pordenone 2023/2024, per il comune di Aviano, appartamenti usati nella zona Centro € 500,00/1.200,00 a m2, quali valori minimo e massimo. Osservatorio Immobiliare del Friuli Venezia Giulia F.I.A.I.P. Borsino Immobiliare di Pordenone 2023/2024, per il comune di Aviano, appartamenti usati in buono stato - abitabile € 650,00/1.100,00 a m2, quali valori minimo e massimo.

Altre fonti di informazione: Operatori di settore e/o agenzie immobiliari locali. Sentiti anche operatori di settore e agenzie locali si ritiene congrua un'assunzione di 1.000,00 €/m2.

8.2 Valutazione corpi:

A - Appartamento a piano 3 con ripostiglio e garage a piano interrato. Abitazione di tipo civile [A2]
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.990,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
P.3 - Appartamento: soggiorno, disimpegno, camera e bagno	46,56	€ 1.000,00	€ 46.560,00
P.3 - Appartamento: terrazzo e C.T.	1,30	€ 1.000,00	€ 1.300,00
P.S1 - Ripostiglio	3,38	€ 1.000,00	€ 3.380,00
P.S1 - Garage	9,75	€ 1.000,00	€ 9.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 60.990,00
Valore complessivo intero	€ 60.990,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.990,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento a piano 3 con ripostiglio e garage a piano interrato	Abitazione di tipo civile [A2]	60,99	€ 60.990,00	€ 60.990,00

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%)	€ 9.148,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.320,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.521,50
---	--------------------

Data generazione:
29-04-2024 16:04:10

L'Esperto alla stima
Paolo Savoia