



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO MARCO**

Creditori intervenuti:
AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
PRISMA SPV SRL



N° Gen. Rep. **109/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-05-2025 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**



Unità IMMOBILIARE SECONDO PIANO



RAPPORTO DI VALUTA-
ZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Ing. Fedela Cipriani
Codice fiscale: CPRFDL73E47E155T
Partita IVA: 01562460939
Studio in: Via Monte Nero 8 - PN Casarsa della Delizia
Telefono: 0434869377
Fax: 0434869377
Email: cipriani.studio@alice.it
Pec: fedela.cipriani@ingpec.eu



1. Dati Catastali

Bene: VIA A. FUSINATO 17 - Aviano (PN) - 33081

Descrizione zona: zona residenziale tranquilla e silenziosa vicino al centro del comune di Aviano (PN)

Lotto: 001

Corpo: CONDOMINIO MARCO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: ~~33081/001/001~~, foglio 47, particella 1199, subalterno 18, indirizzo VIA A. FUSINATO 17, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3.5, superficie 67 mq, rendita € 433,86

foglio 47, particella 1199, subalterno 27, indirizzo VIA A. FUSINATO 17, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 61,97

2. Possesso

Bene: VIA A. FUSINATO 17 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: CONDOMINIO MARCO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA A. FUSINATO 17 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: CONDOMINIO MARCO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA A. FUSINATO 17 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: CONDOMINIO MARCO

Creditori Iscritti: CONDOMINIO MARCO, UNICREDIT BANCA S.P.A.

5. Comproprietari: nessuno

Beni: VIA A. FUSINATO 17 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: CONDOMINIO MARCO

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: VIA A. FUSINATO 17 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: CONDOMINIO MARCO

Misure Penali: NO



7 Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA A. FUSINATO 17 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: CONDOMINIO MARCO

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: VIA A. FUSINATO 17 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Prezzo da libero, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.690,80

Prezzo da occupato: € 0,00





Premessa

Il bene oggetto di stima riguarda una unità immobiliare facente parte di un condominio denominato CONDOMINIO MARCO, posta al secondo piano, INTERNO 20, lato sinistro della scala condominiale, (*prima porta a destra*), con balcone posto sulla parte retrostante del prospetto principale.

Appartamento di modeste dimensioni e mediocri finiture, necessita di manutenzione degli infissi, vetri rotti, e degli impianti interni, ripristino delle utenze staccate per insolvenza spese. Presenza di umidità delle pareti bagno camera letto per precedente perdita d'acqua.

L'immobile è situato a poche centinaia di metri dal centro, facilmente raggiungibile, in una zona residenziale molto tranquilla.

All'esterno del fabbricato vi è un giardino di pertinenza esclusiva con accesso indipendente avente un cancello carrabile e pedonale.

L'immobile si presenta in stato di conservazione quasi sufficiente e necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia per la parte esterna che interna.

Le opere di manutenzione sono necessarie per riportare l'immobile ad un migliore stato di conservazione e non risultano essere urgenti.

Il giudice dott. ANTONIO ALBENZIO, Tribunale di Pordenone, il 14/01/2025 ha nominato la scrivente, ing. Fedela Cipriani, C.F. CPRFDL73E47E155T, p. iva 01562460939, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone n.1112, esperto perito di stima immobiliare, per la esecuzione immobiliare E.I. 109/2024.

La scrivente accettava ed inviava telematicamente l'adesione all'incarico e prestava giuramento il 14/01/2024 al Tribunale di Pordenone.

L'udienza per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti ed intervenuti, viene fissata il 28/05/2025 ore 10:00.

LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a:

VERIFICARE la completezza della documentazione;

DESCRIVERE, previo accesso concordato con il custode, l'immobile pignorato, il 14/02/2025;

ACCERTARE la completezza della documentazione attuale del bene;

INDICARE l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

INDICARE la conformità o meno della costruzione;

DIRE se è possibile vendere il bene pignorato;

ACCERTARE se l'immobile è libero o occupato;

DESCRIVERE, previo accesso concordato con il custode, l'immobile pignorato, il 14/02/2025;

ACCERTARE la completezza della documentazione attuale del bene;

INDICARE l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

INDICARE la conformità o meno pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, idrogeologici o di natura condominiale;

STIMA determinare il valore dell'immobile;

INVIARE, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la recezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato;

DEPOSITARE, gli elaborati prima dell'udienza fissata al 28-05-2025, entro il 28-04-2025;

ALLEGARE alla relazione documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato;
ALLEGARE scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita;

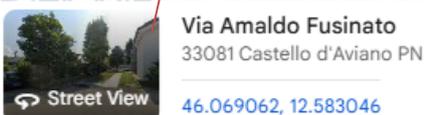
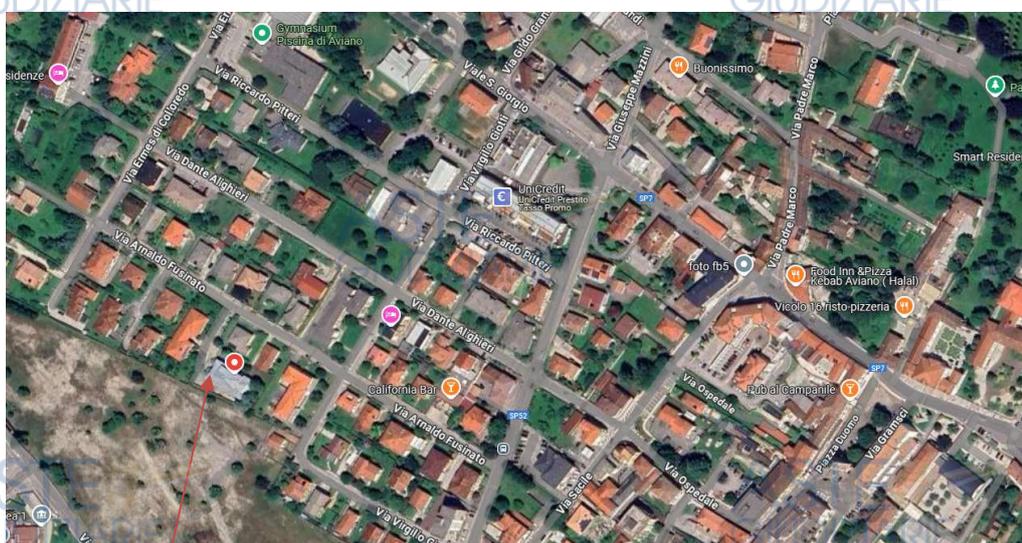
INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Sopralluogo del bene di cui trattasi ad Aviano (PN), parte di edificio plurifamiliare via Arnaldo Fusinato n.17, concordato con l'avv. Giuliano Furlanetto, custode dei beni pignorati, il 14/02/2025 ore 12:30 per verificare in loco il bene ed accertare le caratteristiche reali e la consistenza.

La sottoscritta ha provveduto ad eseguire il rilievo metrico e fotografico di cui in allegato.

Successivamente, la scrivente ha provveduto anche alle seguenti verifiche e ispezioni:

- Accesso atti telematici e un accesso in presenza presso il COMUNE di Aviano il giorno 28/03/2025 per visione pratiche edilizie e ricevimento delle restanti pratiche e tavole tramite posta certificata



Prospetto anteriore – ingresso pedonale e ingresso al garage

ASTE
GIUDIZIARIE®Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione
VIA A. FUSINATO 17ASTE
GIUDIZIARIE®**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: **CONDOMINIO MARCO.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (PN) CAP: 33081, VIA ARNALDO FUSINATO n. 17, INTERNO 20.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED] foglio 47, particella 1199, subalterno 18, indirizzo VIA A. FUSINATO 17, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3.5, superficie 67, rendita € 433,86Derivante da:

1. Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Jus Romano, Notaio in Pordenone, del 19/10/2023 rep.153138/43756, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone il 26/10/2023 al n. 11625 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
2. Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Jus Romano, Notaio in Pordenone, del 08/11/2021 rep.150576/41613, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone il 11/11/2021 al n. 13217 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
3. Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Jus Romano, Notaio in Pordenone, del 04/10/2005 rep.114082/21570, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone il 11/10/2005 al n. 10997 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4. Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pirozzi Severino, Notaio in Pordenone, del 20/02/1996 rep.50191, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone il 01/03/1996 al n. 2131 di formalità; favore: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 47, particella 1199, subalterno 27, indirizzo VIA A. FUSINATO 17, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 61,97

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Condominio situato in zona residenziale tranquilla e silenziosa del comune di Aviano (PN)

Caratteristiche zona: limitrofa al centro, normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: STAZIONE SCIISTICA DI PIANCAVALLO.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Aviano Air Base LVIS Gate

Attrazioni paesaggistiche: STAZIONE SCIISTICA DI PIANCAVALLO.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: presenti a 200m e 700m dal centro

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Ipoteca volontaria n. 4067 del 11/10/2005** favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: PORDENONE – VIALE GRIGOLETTI 61) e contro: [REDACTED]; per Euro 240.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Jus Romano, Notaio in Pordenone, in data 04/10/2005 rep.114083/21571. Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

- **Ipoteca giudiziale n. 535 del 01/03/2011** favore: CONDOMINIO MARCO con sede in Aviano (PN), (domicilio ipotecario eletto: non indicato) e contro: [REDACTED]; per Euro 15.000,00 di cui Euro 6.948,96 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Pordenone, in data 25/01/2011 rep.141.

- **Ipoteca della riscossione n. 315 del 11/02/2020** favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Vespucci, 1 Pordenone Richiedente: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE CODICE FISCALE 137 568 81002 VIA VESPUCCI, 1 PORDENONE) e contro: [REDACTED]; per Euro 70.885,04 di cui Euro 35.442,52 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 10/02/2020 rep.1548/9120.

- **Pignoramento Immobiliare n. 7520 del 08/07/2024** favore: CONDOMINIO MARCO con sede in Aviano (PN), (richiedente: CONDOMINIO MARCO, VIA A. FUSINATO 17 - Aviano (PN)) e contro: [REDACTED], Pubblico Ufficiale: UNEP TRIBUNALE DI PORDENONE, in data 24/06/2024 rep.1577.

Dati precedenti relativi ai corpi: CONDOMINIO MARCO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 600.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna al 06-03-2025

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.044,50.

Millesimi di proprietà: 64/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: F

Indice di prestazione energetica: 245,21kWh/m² anno

Note Indice di prestazione energetica: RIFATTO L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA PER PRESENZA DI BOILER ELETTRICO PER ACQUA CALDA SANITARIA NON RILEVATO NEL PRECEDENTE ATTESTATO DEL 11-07-2024

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

Avvertenze ulteriori: sigillati i contatori delle utenze gas, luce ed acqua per morosità

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà dal 20/02/1996 al 03/10/2005. In forza di atto di compravendita a rogito del dott. Pirozzi Severino, in data 20/02/1996, al n. 50191 di rep., trascritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, in data 01/03/1996, al n. 2131.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] . In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED], in data 04/10/2005, ai nn. 114082/21570; trascritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, in data 11/10/2005, ai nn. 10997.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Jus Romano, in data 08/11/2021, ai nn. /41613; trascritto all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, in data 11/11/2021, ai nn. rep.150576/41613.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dal 19/10/2023 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Jus Romano, in data 19/10/2023, ai nn. 153138/43756; registrato a PORDENONE, in data 26/10/2023, ai n. 11625; trascritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta n. 94/A

Intestazione: P.R.G. di nuova costruzione edificio residenziale di Pighin Tiziano e Micoli Amatildo

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: P.R.G. di nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/12/1976 al n. di prot. 94

Abitabilità/agibilità in data 05/10/1978 al n. di prot. 8542

Numero pratica: 91/1998

Intestazione: Lizzi Renata amm.re del Condominio Marco

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: sostituzione generatore termico

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Rilascio in data 29/07/1998 al n. di prot. 15786

Intestazione: CIPOLAT MIS LARA in qualità di legale rappresentante del CONDOMINIO MARCO (P.IVA: 91014640931)

Tipo pratica: S.C.I.A. IN SANATORIA

Note tipo pratica: Il fabbricato oggetto di sanatoria è stato realizzato su area libera mediante Nulla Osta n. 94/A rilasciato in data 30.12.1976 sul quale successivamente è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 06.10.1978. Per lo stesso edificio è stato depositato il certificato di collaudo statico in data 28.08.1978. Le opere realizzate in difformità non configurano variazione essenziale ai sensi dell'art. 40 comma 1 della L.R. 19/2009 e s.m.i. e pertanto si ritiene non necessaria la presentazione di una nuova segnalazione certificata d'agibilità.

Per lavori: La presente SCIA in sanatoria prevede la regolarizzazione di opere realizzate in parziale difformità al Nulla Osta n. 94/A del 30.12.1976 e consistono nella parziale diversa realizzazione delle parti

Oggetto: REALIZZAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO EDILIZIO

Presentazione in data 20/02/2023 al n. di prot. 37/2023

Numero pratica: SUE 268480

Intestazione: CONDOMINIO MARCO - CIPOLAT LARA

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILAS

Per lavori: EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Presentazione in data 24/11/2022 al n. di prot. 268480

Numero pratica: SUE 334417

Intestazione: CONDOMINIO MARCO - CIPOLAT LARA

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILAS

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Presentazione in data 25/10/2023 al n. di prot. 334417



Numero pratica: D.I.A. N.111/2002 *recante prat. ed. n.02/0306 del 31.07.2002*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE TETTO

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA



7.1

Conformità edilizia:



Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



7.2

Conformità urbanistica



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona B.2 – residenziali di consolidamento e completamento estensive (per il 92,95%). Per tali zone le N.T.A, all'art. 38 - 40
Norme tecniche di attuazione:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE testo aggiornato alla var. 84 al PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	9.50 m
Volume massimo ammesso:	1868,30 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	114,43
Altro:	altezza realizzata h = 9.70 m sanata con S.C.I.A. in sanatoria
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica





Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **CONDOMINIO MARCO**

Unità immobiliare posta al secondo piano, interno 20, costituita da una zona giorno, angolo cottura, camera, bagno e un sottotetto, balcone con affaccio sulla parte retrostante l'edificio.

Al piano semiinterrato vi è il posto macchina coperto e un cantinola.

Condominio situato in zona residenziale tranquilla e silenziosa del comune di Aviano (PN)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **76,31**

E' posto al piano: Secondo piano

L'edificio è stato costruito nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa 2.70 m

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

Stato di manutenzione generale del condominio: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura
tipologia: **a falde**
materiale: **latero cemento**
condizioni: **buone**

Struttura vertical e orizzontale
tipologia: telaio indipendente
materiale: **in c.a.**
condizioni: **buona**

Scale
tipologia: condominiale
materiale: **c.a.** ubicazione: **interna**
servoscala: **assente**
condizioni: **buone**

Solai
tipologia: **latero cemento**
condizioni: **buone**



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**
 materiale: **anticorodal**
 protezione: **tapparelle**
 materiale protezione: **plastica**
 condizioni: **scarse, vetri rotti**



Infissi interni

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



Manto di copertura

materiale: **lamiere zincate**
 coibentazione: **Stiferite CLASS B: 40.00 mm**
Stiferite CLASS GT: 100.00 mm
 condizioni: **buone**
ristrutturato da circa 1-2 anni



Pareti esterne

materiale: **laterizio forato**
 coibentazione: **Pannello EPS 100 - polistirene espanso sinterizzato: da 100 mm parte centrale abitazioni e gli angoli da pannelli da 160.00 mm**
 rivestimento: **marmorino colorato tinta tenue**
 condizioni: **buone**



Pavim. Esterna

materiale: **percorso pedonale in cemento liscio**
 condizioni: **buono**

Pavim. Esterna

materiale: **giardino**
 condizioni: **sufficienti**



Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**
 condizioni: **sufficienti**



Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**
 materiale: **porta in anticorodal**
 condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **interna**
 rivestimento: **marmo e piastrelle in ceramica**
 condizioni: **sufficienti**



**Impianti:**

Gas

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **tubi in acciaio/rame**
 condizioni: buone
 conformità: **non funzionante, distacco condominiale per morosità**

Termico

tipologia: **centralizzato**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **tubi in acciaio/rame**
 diffusori: **termosifoni in alluminio**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **non funzionante distacco condominiale per morosità**

elettrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **230V**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **staccata utenza per morosità**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	42,00	€ 900,00
soffitta	sup lorda di pavimento	0,45	10,80	€ 900,00
balcone	sup lorda di pavimento	0,25	1,75	€ 900,00
cantinola	sup lorda di pavimento	0,45	1,49	€ 900,00
			56,04 mq	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo semestre-2024

Zona: Aviano (PN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000



Accessori:

CONDOMINIO MARCO

1. parcheggio coperto portico Identificato al n. 27
Posto al piano semiinterrato
Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq
Valore a corpo: € **9.000,00**

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.
Non presente la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento centralizzato.
Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'unità interno 20 ha l'impianto staccato da quello condominiale

Condizionamento e climatizzazione:
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

I valori medi di mercato sono stati rilevati presso operatori del mercato immobiliare di beni analoghi, nel comune di Aviano (PN) e nei comuni limitrofi.

La media deriva dall'analisi delle recenti compravendite, unitamente ai valori reali di aggiudicazione di beni simili per tipologia e/o ubicazione e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche derivanti da aste giudiziali.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata mediando i valori della stima con il criterio di stima sintetica, stima comparativa parametrica, stima finanziaria.

Si tiene conto anche dell'ubicazione, della comodità di accesso, dello stato manutentivo esterno e interno dell'immobile, della presenza di impiantistica conforme o meno alla norma, della vetustà, del grado di finitura, dello scoperto di pertinenza, dell'occupazione dell'immobile, della situazione energetica e dell'eventuale valore paesaggistico ambientale.

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di AVIANO (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: PORDENONE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 870 €/mq, si arrotonda a 900€/mq.



8.2 Valutazione corpi:



CONDOMINIO MARCO. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso parcheggio coperto portico

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 58.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.436,00,

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 60.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	42,00	€ 900,00	€ 37.800,00
soffitta	10,80	€ 900,00	€ 9.720,00
balcone	1,75	€ 900,00	€ 1.575,00
cantinola	1,49	€ 900,00	€ 1.341,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

€ 58.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 50.436,00

Valore Finale

€ 50.436,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo

€ 60.000,00

Valore Finale

€ 60.000,00

Valore corpo

€ 54.218,00

Valore accessori

€ 9.000,00

Valore complessivo intero

€ 63.218,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 63.218,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
CONDOMINIO MARCO	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso parcheggio coperto portico	56,04	€ 63.218,00	€ 63.218,00

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%) (A)

€ 9.482,70

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita (B):

€ 5.044,50

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 48.690,80

Il valore adeguato, per l'intero, coincide con il PREZZO A BASE D'ASTA posto che tutti gli oneri, A e B, siano a carico dell'Acquirente.





Seguono gli allegati.

Ringraziando la S.V. per l'incarico conferitomi, resto a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Casarsa della Delizia (PN) 28-04-2025



L'Esperto alla stima
Ing. Fedela Cipriani



ALLEGATI



1. EI109_2024_VERBALE SOPRALLUGO
2. EI109_2024_FOTO
3. EI109_2024_MAPPA CATASTALE
4. EI109_2024_PLANIMETRIA CATASTALE
5. EI109_2024_ELABORATO_PLANIMETRICO
6. EI109_2024_VISURA_CATASTALE
7. EI109_2024_RILIEVO PLANIMETRICO
8. EI109_2024_ATTO COMPRAVENDITA
9. EI109_2024_APE_2025
10. EI109_2024_TITOLO_EDILIZIO
11. EI109_2024_LIBRETTO_IMPIANTO_CALDAIA_CONDOMINIALE
12. EI109_2024_SPESE_CONDOMINIALI_2024_2025

