



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **119/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/07/2025



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



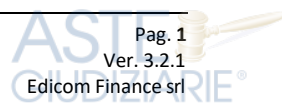
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO:

**Immobili in Comune di Aviano –
Appartamento al primo piano e
Posto auto al piano terra**



Esperto alla stima: Geom. FABBRO Luca
Codice fiscale: FBBLCU81S12G888K
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Roma, n. 8/2
33087 - Pasiano di Pordenone (PN)
Telefono: 339/3054017
E-mail: geom.lucafabbro@gmail.com
Pec: luca.fabbro@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Dante Alighieri, 11 - Aviano (PN) - 33081**Lotto:** LOTTO UNICO**Corpo:** APPARTAMENTO AL 1°P. E POSTO AUTO AL P.T.**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2], Autorimessa [C/6]**Dati Catastali:**

A) , nato in (EE) il , C.F. , proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ; , nata in (EE) il , C.F. , proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con . Foglio 47, Particella 929, Subalterno 12, indirizzo Via Dante Alighieri, n. 11, piano 1, Comune di Aviano, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 130 m², rendita € 741,12.

B) , nato in (EE) il , C.F. , proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ; , nata in (EE) il , C.F. , proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con . Foglio 47, Particella 929, Subalterno 27, indirizzo Via Dante Alighieri, n. 11, piano T, Comune di Aviano, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m², superficie 18 m², rendita € 47,41.

2. Possesso**Bene:** Via Dante Alighieri, 11 - Aviano (PN) - 33081**Lotto:** LOTTO UNICO**Corpo:** APPARTAMENTO AL 1°P. E POSTO AUTO AL P.T.**Possesso:** Occupato da persone senza titolo.**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Dante Alighieri, 11 - Aviano (PN) - 33081**Lotto:** LOTTO UNICO**Corpo:** APPARTAMENTO AL 1°P. E POSTO AUTO AL P.T.**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO.**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Dante Alighieri, 11 - Aviano (PN) - 33081**Lotto:** LOTTO UNICO**Corpo:** APPARTAMENTO AL 1°P. E POSTO AUTO AL P.T.

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Dante Alighieri, 11 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 1°P. E POSTO AUTO AL P.T.

Comproprietari:

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Dante Alighieri, 11 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 1°P. E POSTO AUTO AL P.T.

Continuità delle trascrizioni: SI

7. Prezzo

Bene: Via Dante Alighieri, 11 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: € 56.600,00

Beni in **Aviano (PN)**
Via Dante Alighieri, n. 11

LOTTO UNICO

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: **APPARTAMENTO AL 1°P. E POSTO AUTO AL P.T..**

Abitazione di tipo civile [A/2] ed Autorimessa [C/6] siti in **Via Dante Alighieri, 11**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

, nato in (EE) il , C.F.
, proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

;

nata in (EE) il , C.F.
proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
Foglio 47, Particella 929, Subalterno 12, indirizzo Via Dante Alighieri, n. 11, piano 1, Comune di
Aviano, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 130 m², rendita € 741,12.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così identificata e censita mediante la variazione toponomastica n. 40776/1.2025 del 22/05/2025.

Confini:

La Particella n. 929, ove insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina a nord-est con Via Dante Alighieri, a sud-est con le Particelle n. 834 e 854, a sud-ovest con le Particelle n. 977 e 1036 ed a nord-ovest con le Particelle n. 927 e 952.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

, nato in (EE) il , C.F.
, proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

;

, nata in (EE) il , C.F.
proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

Foglio 47, Particella 929, Subalterno 27, indirizzo Via Dante Alighieri, n. 11, piano T, comune Aviano, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m², superficie 18 m², rendita € 47,41.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così identificata e censita mediante la variazione toponomastica n. 40764/1.2025 del 22/05/2025.

Confini:

La Particella n. 929, ove insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina a nord-est con Via Dante Alighieri, a sud-est con le Particelle n. 834 e 854, a sud-ovest con le Particelle n. 977 e 1036 ed a nord-ovest con le Particelle n. 927 e 952.

Non si dichiara la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità per le unità oggetto di esecuzione:

- Nell'unità principale al 1°P. non sono indicati alcuni pilastri interni nella planimetria;
- Il posto auto al P.T. non risulta correttamente identificato nella planimetria.

Per eventualmente sanare tali difformità, si rende necessaria la presentazione di una pratica catastale all'urbano con le schede corrette, il cui costo di diritti e professionista viene fatto rientrare nella detrazione forfettaria del 20%.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semicentrale normale.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da persone senza titolo che ne legittimi il possesso.

Note:

I sig.ri _____ e _____ risultano proprietari delle unità immobiliari oggetto di pignoramento mediante l'atto di compravendita di data 20/10/2008, atto questo con data antecedente al pignoramento immobiliare.

Non risultano stipulati contratti d'affitto (vedi comunicazione Agenzia Entrate).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ e _____.

Atto Giudiziario di data 26/06/2024, Rep. n. 1640.

Pignoramento trascritto in data 30/07/2024, con Reg. Gen. n. 11270 e Reg. Part. n. 8583.

Pignoramento promosso da _____ rappresentata da _____ S.p.A..

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di _____ S.p.A. contro _____ e _____.

A rogito di Notaio Lupo Anna in data 20/10/2008, Rep. n. 8364/775.

Ipoteca iscritta in data 27/10/2008, con Reg. Gen. n. 16897 e Reg. Part. n. 3276.

Importo ipoteca: € 180.000,00;

Importo capitale: € 100.000,00.

N.B.: Alla data del 11/06/2025 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli (vedi

ispezioni ipotecarie allegate).

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL 1°P. E POSTO AUTO AL P.T.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 650,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.165,82 per il biennio (Vedi e-mail dell'amministratore condominiale).

Millesimi di proprietà: 83,81.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Non risultano depositati progetti in riferimento alla L. 13/89.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non risulta presente l'attestato di prestazione energetica.

Avvertenze ulteriori:

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione vengono stimate in un unico lotto di vendita e non sono comodamente divisibili.

Non sono presenti atti per gli esecutati presso i registri del Comune di Aviano (vedi risposta Servizi Demografici Comune di Aviano).

Non risultano presenti i certificati di conformità degli impianti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:

, nato in (EE) il , C.F. ,
 proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ;
 , nata in (EE) il , C.F. , pro-
 prietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con .
 Proprietari attuali dal 20/10/2008, mediante l'atto di compravendita di data 20/10/2008, Notaio Lupo Anna, Rep. n. 8363/774, trascritto in data 27/10/2008, con Reg. Gen. n. 16896 e Reg. Part. n. 11332.

Note:

Con l'atto di compravendita di data 20/10/2008, i Sig.ri e acquistavano le
 unità oggetto di pignoramento dal Sig. , nato in (EE)
 il

In precedenza, il Sig. risultava proprietario delle unità in oggetto,
 to, mediante la compravendita di data 20/04/2001.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 38.
Intestazione: S.T.A. "Residenza".
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.
Per lavori: Costruzione fabbricato urbano uso residenziale.
Oggetto: Nuova costruzione.
Rilascio del Nulla Osta in data 21/07/1970, con Prot. n. 3642.
Abitabilità rilasciata in data 05/07/1971, con Prot. n. 3014.

Numero pratica: 39/97.
Intestazione: Condominio ".
Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia.
Per lavori: Incapsulamento, isolamento ed impermeabilizzazione di copertura esistente.
Oggetto: Variante.
Rilascio dell'Autorizzazione in data 21/04/1997, con Prot. n. 6078/97.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A/2], Autorimessa [C/6]

Non si dichiara la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie rispetto alle piante di cui ai progetti edilizi del Nulla Osta n. 3642 di data 21/04/1970:
- Per l'unità principale al 1°P. non è indicato il terrazzo della cucina ed il ripostiglio tra l'ingresso e la cucina oltre ad essere un unico vano è diverso rispetto allo stato di fatto.
I costi per l'eventuale sanatoria vengono fatti rientrare nella detrazione forfettaria del 20%.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A/2], Autorimessa [C/6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Zone B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive

Note: Vedi estratto del P.R.G.C e normative Zone B e Zone B.2 allegati.

Descrizione: **APPARTAMENTO AL 1°P. E POSTO AUTO AL P.T.**

Il giorno 07 marzo 2025 il sottoscritto CTU effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza dell'Avv. Padalino Loris, quale custode.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si effettuavano le varie verifiche e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Nello specifico trattasi di un appartamento sito al primo piano e di un posto auto al piano terra in un maggior fabbricato denominato Condominio , ubicato in Via Dante Alighieri, n. 11 nel Comune di Aviano, in posizione semicentrale. Tale fabbricato insiste nella Particella n. 929 di cui al Foglio n. 47, con vari accessi sia da Via Dante Alighieri che dalle altre Vie circostanti. I tre lati della corte circondati dalle strade sono delimitati da recinzione con elementi in cemento, con gli accessi carrai e pedonali ad accesso diretto dalle strade (senza cancelli), mentre il lato confinante con altre proprietà è delimitato da una recinzione con base in cemento con sopra paletti e rete in metallo.

Dai documenti edilizi forniti dal Comune il fabbricato risulta realizzato negli anni 1970 e 1971, ha un piano terra per i posti auto (tipo porticato) ed i piani superiori per le unità principali.

La struttura è con fondazioni costituite da plinti in calcestruzzo armato, con pilastri e travi in cemento armato, solai di interpiano e di copertura in latero cemento, manto di copertura in fibro cemento che risulta rivestito e coibentato con successivo intervento nel 1997.

Esternamente il fabbricato è rivestito con rivestimento tipo graffiato con più tinte, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera.

In base a quanto comunicato dall'amministratore il fabbricato risulta allacciato alla fognatura.

Quanto all'unità immobiliare principale al 1°P. oggetto di esecuzione (Subalterno n. 12) si descrive quanto segue.

L'appartamento è costituito da una zona giorno con ingresso, ripostiglio, soggiorno e cucina (con annesso terrazzo), mentre la zona notte è costituita da un corridoio, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni.

I pavimenti dei locali della zona giorno, del terrazzo, dei bagni e del corridoio sono in gres, mentre quelli delle camere sono in legno.

I battiscopa sono tutti in legno eccetto per i bagni, 2 lati delle cucine e per il terrazzo che ne sono privi.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, eccetto i bagni e parte della cucina che hanno il rivestimento in gres.

I soffitti dei locali sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

La porta d'ingresso dell'unità è in legno cieca, i serramenti esterni quali le finestre sono di legno in tinta legno, con vetro singolo, tapparelle in PVC tinta marrone e davanzali in marmo di colore grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno, alcune cieche ed altre con vetro.

I sanitari sono in gres.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 280 cm.

Non risulta funzionante l'impianto di riscaldamento che dovrebbe essere autonomo ed è stata riscontrata la presenza di uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria.

L'unità si presenta in condizioni di degrado evidente e pertanto non si garantisce la funzionalità degli impianti, oltretutto non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

Il posto auto al piano terra (Subalterno n. 27) è con pavimento in cemento, soffitto con intonaco e tinteggiatura ed altezza utile di 218 cm.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale:

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **134,50**

Condizioni di vendita:

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (impianto elettrico, gas, acquedotto, fognatura, etc.) né alla messa in servizio degli stessi, per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Le decurtazioni al valore di stima tengono già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e mal-funzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali principali al 1°P. (Sub. 12)	sup lorda di pavimento	1,00	121,70	€ 650,00
Terrazzo al 1°P. (Sub. 12)	sup lorda di pavimento	0,50	1,20	€ 650,00
Posto auto coperto al P.T. (Sub. 27)	sup lorda di pavimento	0,50	5,20	€ 650,00

128,10

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

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati similari come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato in cui si trovano i beni oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 650,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

Viene poi effettuata una detrazione del 20% per lo stato d'uso degli immobili e per le difformità edilizie e catastali rilevate. Tale detrazione viene effettuata in percentuale ed in voce unica, in quanto trattasi di tematiche che non è possibile stimare con precisione in via preventiva, specie per gli abusi edilizi.

Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento.

La detrazioni del 20% e del 15% tengono già conto di eventuali ulteriori problematiche, vizi occulti e non solo.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Aviano.

8.2 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO AL 1°P. E POSTO AUTO AL P.T.. Abitazione di tipo civile [A/2], Autorimessa [C/6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.612,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali principali al 1°P. (Sub. 12)	121,70	€ 650,00	€ 79.105,00
Terrazzo al 1°P. (Sub. 12)	1,20	€ 650,00	€ 780,00
Posto auto coperto al P.T. (Sub. 27)	5,20	€ 650,00	€ 3.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.265,00
Riduzione del 20% per abusi e stato d'uso		-	€ 16.653,00
Valore complessivo intero			€ 66.612,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO AL 1°P. E POSTO AUTO AL P.T.	Abitazione di tipo civile [A/2], Autorimessa [C/6]	128,10	€ 66.612,00	€ 66.612,00

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%) - € 9.991,80

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 56.600,00 (arrotondati)**

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:
03-06-2025 18:06:04

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

Allegati:

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale e Normative
- 4 – Documentazione edilizia
- 5 – Documentazione condominiale
- 6 – Atto di compravendita del 20/10/2008 e risposta Agenzia Entrate
- 7 – Ispezioni ipotecarie del 11/06/2025
- 8 – Risposta Servizi Demografici Comune di Aviano
- 9 – Verbale operazioni peritali del 07/03/2025