



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: _



contro: ■

N° Gen. Rep. **178/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2025 ore 15:15

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con Deposito-Magazzino

Esperto alla stima: Arch. Aldo Giannelli

Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E

Partita IVA: 00264460932

Studio in: Via Del Fante 18 - 33170 Pordenone

Telefono: +39337546494

Fax: +390434371183

Email: info@aldogiannelli.com

Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it



ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 178/2023 R.G.Es.

promossa da

Contro

RELAZIONE PERITALE
FORMATO TELEMATICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pedemontana n. 18 - Pedemonte - Aviano (PN) - 33081

Descrizione zona: L'immobile è ubicato nelle immediate vicinanze dell'abitato di Pedemonte, molto vicino alle strade extraurbane secondarie a nome Pedemontana Occidentale (anche SP29) e Monte Cavallo (anche SR466) a pochi km dai vicini abitati di Aviano, a sud, Marsure ad est, Budoia-Dardago ad ovest e la località turistica del Piancavallo a nord. L'uso edilizio circostante è nella quasi totalità a destinazione residenziale con tipologia abitativa del tipo mono/bi-familiare ed a cortina, a modesta altezza.

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Abitazione con Deposito-Magazzino

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

Fiscale _____, Proprietà' 1/1, foglio A/46, particella 547, subalterno 1, indirizzo Via Pedemonte n. 18, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie Totale: 166 m² Totale: escluse aree scoperte**: 162 m², rendita € 451,90, _____, Codice Fiscale _____, Proprietà' 1/1, foglio A/46, particella 547, subalterno 2, indirizzo Via Pedemonte n. 18, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 308 mq., superficie Totale: 267 m², rendita € 572,65

2. Possesso

Bene: Via Pedemontana n. 18 - Pedemonte - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Abitazione con Deposito-Magazzino

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pedemontana n. 18 - Pedemonte - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Abitazione con Deposito-Magazzino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pedemontana n. 18 - Pedemonte - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Abitazione con Deposito-Magazzino

Creditori Iscritti:



5. Comproprietari



Beni: Via Pedemontana n. 18 - Pedemonte - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Abitazione con Deposito-Magazzino

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Pedemontana n. 18 - Pedemonte - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Abitazione con Deposito-Magazzino

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pedemontana n. 18 - Pedemonte - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Abitazione con Deposito-Magazzino

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Pedemontana n. 18 - Pedemonte - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Unico

Prezzo da libero: € 170.000,00 (arrotondato dal valore a base d'asta - punto 8.4)



Beni in **Aviano (PN)** Località **Pedemonte**
Via Pedemontana n. 18

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione con Deposito-Magazzino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pedemonte, Via Pedemontana n. 18

Note: Trattasi di 2 Unità Immobiliari, una abitativa ed una a deposito-magazzino, inserite in un lotto mappale di ampia superficie a forma quasi rettangolare, in posizione nord-sud per il lato lungo ed est-ovest per quello corto con buona superficie scoperta, a terreno incolto e giardino/cortile interno di parcheggio con l'accesso diretto dalla prospiciente strada di quartiere a nome Via Pedemonte e nelle immediate vicinanze della SP29 e SR466, composto da: Abitazione (sub 1) ai Piani Terra e Primo, con terrazzo e superfici accessorie relative alla stessa, più fabbricato accessorio (sub 2) a sud, destinato a deposito-magazzino e ricovero mezzi.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di , Proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Codice Fiscale

Proprietà 1/1, foglio A/46, particella 547, subalterno 1, indirizzo Via Pedemonte n. 18, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie Totale: 166 m² Totale: escluse aree scoperte*: 162 m², rendita € 451,90

Derivante da: • Atto del 02/12/1991 Pubblico ufficiale Not. Bevilacqua Sede Pordenone (PN) Repertorio n. 81700 - UR Sede Pordenone (PN) registrazione n. 4432 registrato in data 20/12/1991 - compravendita voltura n. 128.1/1992 - Pratica n. 138823 in atti dal 01/08/2001;

• Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; • Variazione del 21/07/2010 Pratica n. PN0145814 in atti dal 21/07/2010 rett. cls autotutela D.M. 37/97 (n. 8416.1/2010); • Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Note: L'area di sedime e pertinenza è censita al Catasto Terreni del Comune di Aviano - sezione Aviano F. 46 M.n. 547 ente urbano are 18.68.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Codice Fiscale

i, Proprietà 1/1, foglio A/46, particella 547, subalterno 2, indirizzo Via

Pedemonte n. 18, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 308 mq., superficie Totale: 267 m², rendita € 572,65

Derivante da: • Atto del 02/12/1991 Pubblico ufficiale Not. Bevilacqua Sede Pordenone (PN) Repertorio n. 81700 - UR Sede Pordenone (PN) registrazione n. 4432 registrato in data 20/12/1991 – compravendita voltura n. 128.1/1992 - Pratica n. 138823 in atti dal 01/08/2001;

• Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; • Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Note: L'area di sedime e pertinenza è censita al Catasto Terreni del Comune di Aviano – sezione Aviano F. 46 M.n. 547 ente urbano are 18.68.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Realizzazione di porzione e dempolizione parziale di tramezze interne nei locali accessori di WC e **disimpegno senza modifica alla consistenza catastale** più modifica alla **foromoetria** del prospetto frontale (sud) con la trasformazione da **porta a finestra nel locale cucina** (rif. Scheda catastale)

Regolarizzabile mediante: **DOCFA**

Descrizione delle opere da sanare: **Aggiornamento Catastale**

Aggiornamento Catastale tramite DOCFA: **€ 500,00**

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: vedi specifiche in *Relazione Descrittiva*

Per quanto sopra **NON** si dichiara la **conformità catastale** per la sola **abitazione** (sub 1) da **aggiornare**.

Note generali: vedi specifiche in *Relazione Descrittiva*

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona di prima periferia del Comune di Aviano, con insediamenti residenziali abbastanza presenti e di basso respiro volumetrico, a carattere prettamente mono/bifamiliare ed a cortina, in una zona territoriale prevalentemente a carattere residenziale con discrete possibilità espansive e buona potenzialità di infrastrutture viabilistiche, data la immediata vicinanza con un'arteria stradale di collegamento (SP29) est-ovest tra i vicini abitati di Marsure e Budoia-Dardago, con l'aggiunta del vicino centro turistico-sportivo e paesaggistico del PianCavallo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: CENTRO ONCOLOGICO - CRO.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: AVIANO.

Attrazioni paesaggistiche: Area Turistico-sportiva del PIANCAVALLO.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

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 giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 26/09/2022 ai nn. 2041; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/10/2022 ai nn. 14569/2626; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 16.966,69; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 15/11/2023 ai nn. 2568 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/12/2023 ai nn. 17090/13161; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 14/12/2022 ai nn. 1453; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/02/2024 ai nn. 2245/377; Importo ipoteca: € 46.000,00; Importo capitale: € 22.748,75; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con Deposito-Magazzino

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

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 specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 02/12/1991, ai nn. 81700/15742; trascritto a Pordenone, in data 12/12/1991, ai nn. 13836/10662.

7. PRATICHE EDILIZIE:**ELENCO PRATICHE e DOCUMENTAZIONI (iter temporale)****RIFERITE AGLI IMMOBILI in E.I. (Mapp. 457 - sub 1/2) - vedi specifiche in All.to 6**

- **Domanda e relativa Concessione per modifica dimensioni finestra - sub 1 - Prot. 2738 del 03.05.1952**
- **Domanda e relativa Concessione per ristrutturazione edilizia n° 90 - sub 1 - Prat. 25 - Prot. 3253 del 14.05.1980 rilasciata il 09.06.1980 comprensiva di Progetto e Relazione Legge 373**
- **Domanda e relativa Concessione per ristrutturazione del tetto n° 100 - sub 2 - Prat. 129 - Prot. 5567 del 12.06.1980 rilasciata il 16.06.1980**
- **Condono in Sanatoria - sub 2 - Prat. 1379/2 - Prot. 13075 del 19.07.2001**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Modifica della forometria sul prospetto principale (sud) attraverso la trasformazione di una **porta** in **finestra** nei locali **cucina** (scheda catastale) più lieve diversità di tramezza interna tra i locali **WC** e **Disimpegno** e mancanza della **certificazione di Agibilità/Abitabilità** (mai richiesta)

Regolarizzabili mediante tramite:

Pratica Edilizia a titolo SCIA

Descrizione delle opere da sanare:

Modifica della forometria sul prospetto principale (da porta a finestra) lieve diversità di tramezza interna non dichiarata e mancanza della **certificazione di Agibilità/Abitabilità** (mai richiesta)
 sanzione diritti e pratica SCIA: € 3.466,00

Oneri Totali: € 3.466,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia; note: Vedi specifiche nella parte "descrizione" di Relazione

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	VARIANTE n° 84 - DCC n° 11 del 21.03.2022
Zona omogenea:	Art. 28 - Zona A.0.2 - di interesse storico soggette a conservazione tipologica (sub 1 e sue pertinenze) e Art. 40 - Zona B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive (sub 2-3)
Norme tecniche di attuazione:	Stessi Riferimenti di VARIANTE
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	VARIANTE n° 84 - DCC n° 56 del 27.09.2021
Zona omogenea:	Art. 28 - Zona A.0.2 - di interesse storico soggette a conservazione tipologica (sub 1 e sue pertinenze) e Art. 40 - Zona B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive (sub 2-3)
Norme tecniche di attuazione:	Stessi Riferimenti di VARIANTE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat-tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	per l'abitazione (sub 1) vedi specifiche in NTA - All.to 2 per il deposito-magazzino (sub 2) = 1mc/mq
Rapporto di copertura:	NON SPECIFICATO
Altezza massima ammessa:	NON SPECIFICATA
Volume massimo ammesso:	NON SPECIFICATO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	1500 mc di cui 100 per l'abitazione (sub 1) e 1400 per il deposito-magazzino (sub 2)
Altro:	Vedi specifiche nella parte "descrizione" in Relazione e note in All.to 2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione con Deposito-Magazzino**

U.N.1 - Comune di Aviano - Località *Pedemonte*, vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **58**:

I1 - Immobile in oggetto di **E.I. n° 178/23 (sub 1)** riferito ad un **fabbricato**, costituito da una **unità abitativa** occupante **2 livelli: Piano Terra e Piano Primo**, insistente nel mappale **457**, posizionato verticalmente con direzione **nord-sud** ed in quasi perfetta centralità dello stesso, comprendente una ampia superficie a **terreno non coltivato** sulla parte **nord** e, sulla vicina porzione a **sud**, l'**I2 - Immobile** in oggetto di **E.I. n° 178/23** destinato ad **accessorio/deposito (sub 2)** con ancora della superficie scoperta a **cortile interno** sulla rimanenza dello stesso verso **sud** ed il fronte della pubblica **Via Pedemonte**. L' **Immobile n° 1** in **Esecuzione** si riconduce ad una tipologia architettonica di tipica della zona pedemontana, di semplici e basilari stilemi e tipologie abitative, a seguito di una edificazione originaria (vedi All.to **6**) della **fine degli anni '40**, adeguata e consona del periodo al contesto urbano limitrofo (aree agricolo-paesaggistiche ed unità abitative singole e/o a cortina) e con una volumetria generale consona per una costruzione **monofamiliare**, senza pretese nella sua presenza formale e con accesso poco distante dalla viabilità urbana (via *Pedemonte*) di collegamento alle strade extraurbane secondarie di *Pedemontana Occidentale* (anche **SP29**) **est-ovest Montereale-Caneva** e *Monte Cavallo* (anche **SR466**) **nord-sud** verso la località turistico-sportiva e paesaggistica del *PianCavallo*. L' **Immobile n° 2** in **Esecuzione** è un fabbricato **accessorio** ad uso **magazzino-deposito** e **ricovero mezzi** costruito successivamente e con architettura tipica per la sua destinazione d'uso.

Nonostante la **vetustà** dell'intero **complesso edilizio**, senza alcun intervento manutentivo recente e riqualficante ma considerata la generosa superficie ed esposizione (**nord-sud**) dell'**area scoperta**, si può considerare una **BUONA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA** (in **autorizzazione paesaggistica - PPR FVG** visto la posizione del **lotto mappale 547** all'interno della **fascia di rispetto delle acque pubbliche** anche *Legge Galasso*, vedi il **nb** a seguire) pari a **1500 mc** (100 mc per l'**Immobile n° 1** - 1400 mc per l'**Immobile n° 2**)

nb - si precisa che gli **immobili in esecuzione** e relative pertinenze riferite ai sub **1-2-3** sono soggetti a specifici **vincoli urbanistici**:

- fascia di rispetto delle **acque pubbliche** (che comunque e previa autorizzazione, non modifica-riduce la **potenzialità edificatoria** di cui in precedenza ma necessita di **AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE**)
- normativi della **Zona A.0.2.** (vedi dettagli in *Relazione Peritale Descrittiva*)

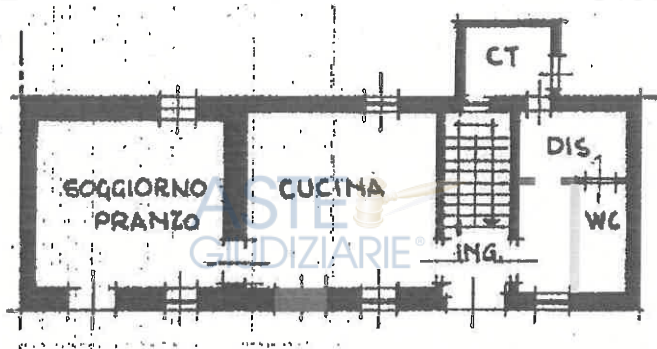
PREMESSA - Si ritiene importante, prima di esporre l'**Immobile n° 1** in **Esecuzione**, precisare che le descrizioni a seguire riguardano lo stato di fatto dei luoghi e locali, **abitativi** ed **accessori**, relativi ad un fabbricato (anche **sub 1**) che attualmente ed a seguito delle rilevanze da **sopralluogo** più **planimetrie catastali** ed **Accesso Agli Atti** del Comune di Aviano, gode di una **non conformità catastale**

(vedi successive specifiche) a seguito di riscontro con l'*accatastamento* (in data 04.10.1988) risultante diverso per alcune parti *importanti* (distribuzione vano bagno al P.T e forometria sul prospetto sud/principale) in quanto al *Piano Terra* dell'*edificio* sono stati realizzati dei *piccoli interventi edilizi* (demolizioni e rifacimenti murari e la trasformazione di una porta a finestra) che dovranno essere oggetto di relativo **aggiornamento** ma che comunque, le stesse **non modificano la consistenza catastale**; con l'aggiunta, in merito alla parte edilizia **senza conformità e senza l'Agibilità/Abitabilità** (mai richiesta) di una pratica edilizia in sanatoria tramite SCIA, relativa alle opere successivamente descritte, computando tutti gli oneri sanzionatori e progettuali, pari ad un importo complessivo di circa € **3.966,00** suddivisi nelle seguenti voci:

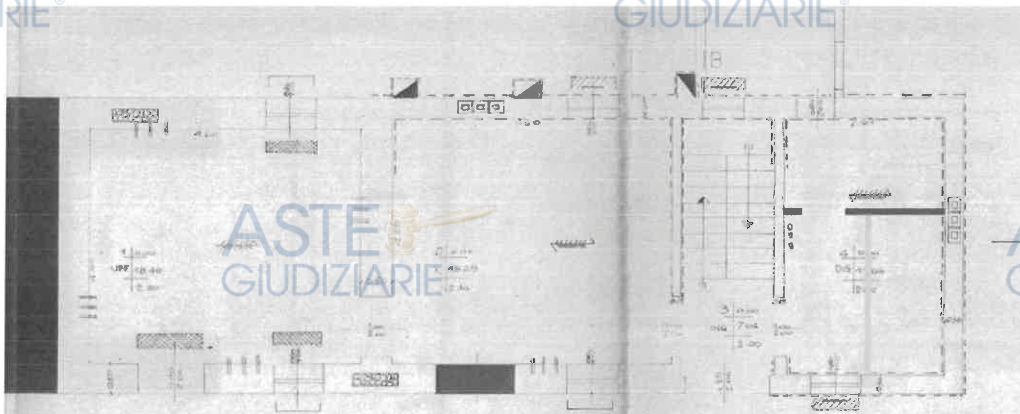
A) - AGGIORNAMENTO CATASTALE	presunti - €	500,00
B) - SCIA presso il Comune di Aviano (€ 516,00 di Sanzione Amministrativa ed € 75 per Diritti di Segreteria) (€ 300,00 per domanda di Agibilità/Abitabilità ed € 75 per Diritti di Segreteria - sub1)	presunti - €	966,00
C) - ONORARIO PRATICA SCIA	presunti - €	2.500,00

	totale - €	3.966,00

Seguono le Specifiche delle opere oggetto di **Aggiornamento Catastale (1)** e **SCIA (2)** relative all'*Immobile n° 1* in **Esecuzione** a titolo abitazione (anche sub 1):

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 1 - PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 1 - PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RIFACIMENTI (PT)

DEMOLIZIONI (PT)

La successiva descrizione dell'immobile rappresenta quindi solo lo stato dei luoghi così come rilevati, fotografati ed in uso da parte della proprietà (sub 1-2).

Il fabbricato (foto da 03 a 07 e da 13 a 15) costituente l'**Immobile n° 1** è formato da un unico blocco abitativo suddiviso tra *Piano Terra* con la zona giorno e C.T. e *Piano Primo* con la zona notte. Lineare e semplice nella sua geometria e volumetria riferita ai **2 piani** fuori terra, il **primo** dei quali (*Piano Terra*) raggiungibile da uno spazio esterno a cortile con accessi *pedonale* e *meccanico* direttamente dalla pubblica *Via Pedemonte* ed il **secondo** (*Piano Primo*) solo da una *rampa scala* interna all'abitazione.

L'architettura del fabbricato è riferibile ad un contesto di semplice e tipica "pulita presenza", con uno stile architettonico simile alle limitrofe edilizie del tempo e caratteristiche dell'architettura pedemontana friulana. L'epoca del progetto di *edificazione* dell'*edificio* è della fine degli anni '40, con un successivo intervento di adeguamento antisismico post terremoto (vedi All.to 6) licenziato

Pag. 11

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

con **concessione n° 90** rilasciata in data **09.06.1980** senza che una volta terminati i lavori fosse mai richiesta la relativa certificazione di **Agibilità/Abitabilità** a cui si riferisce la pratica **SCIA** di cui in premessa.

La sua composizione strutturale, abbastanza classica per l'intervento post terremoto, è formata da strutture orizzontali (solai) in *latero-cemento* e verticali (murature portanti) in pietra e sassi per le murature perimetrali e di normali tramezze in *laterizio* per le pareti divisorie interne con tutti i *cordoli di raccordo* in C.A. ed il tetto in orditure di *legno*. Il tutto, come detto, adeguato alla **normativa antisismica vigente**.

L'**Immobile n° 1**, occupante i piani *Terra* e *Primo* del fabbricato e con *destinazione edilizia* ad **appartamento** (numero civico 18) è composto da **3** ambiti al Piano *Terra*: **cucina, pranzo-soggiorno** e **bagno** con annessa la **C.T.** e da **4** ambiti al Piano *Primo*: una **camera matrimoniale** più due **camere** **21** ed il **bagno**, corrispondenti ai **7** vani riportati (vedi All.to 2) in *visura catastale attuale*. E' identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG **46** mapp. **457 sub 1**, con la categoria **A3** corrispondente ad *abitazione di tipo economico* sito in *Via Pedemontana 18*. Detta definizione catastale trova reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso. La *destinazione d'uso*, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to 2) **VARIANTE n° 84 - Adozione con DCC n° 56 del 27.09.2021 ed Approvazione con DCC n° 11 del 21.03.2022**, è corrispondente a: **Art. 28 - Zona A.0.2 - di interesse storico soggette a conservazione tipologica** (sub 1 e sue pertinenze). L'*Unità Immobiliare* con tipologia abitativa ad **appartamento**, è collocata ai piani *Terra* e *Primo*, con affacci verso i lati *nord* e *sud* del corpo di fabbrica, che insiste nella parte *centrale* de lotto-mappale 457, con forma rettangolare e con i suoi *locali accessori* (C.T.) nella parte *nord-est* del Piano *Terra*.

La tipologia architettonico-constitutiva dell'*Unità Abitativa* (**immobile n° 1 in E.I.**) dei vani visionati è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale di semplice ma buon livello architettonico e di arredo, con finiture *corrispondenti* e con uno sviluppo geometrico assolutamente regolare e consoni per qualunque tipo di arredo proponibile-presente. L'appartamento in oggetto è dotato di allacciamento alle reti: ACQUEDOTTO ed ENEL, mentre per ciò che riguarda il GAS (cucina, acqua calda sanitaria e riscaldamento) è dotato di *bombolone* collocato nella parte *nord* del mappale retrostante il fabbricato e che per la FOGNATURA è servito da vasca IMHOFF+POZZO PERDENTE, sempre a nord. Gli impianti: *elettrico, riscaldamento* (suo *bruciatore funzionale a GAS* in All.to 3 - foto 28-29) e *idro-sanitario* sono **adeguati alla normativa vigente**.

Tutti i vani sono dotati di adeguata *illuminazione ed areazione naturale* e illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto (neon ed incandescenza) e di adeguate prese a rete per punti luce da pavimento e da tavolo. L'impianto di **riscaldamento** è autonomo grazie ad un *bruciatore funzionale a GAS* (foto 28-29 - marca **IMMERGAS** mod. **ZEUS 21 IONO** matricola **C206616258** - Pot. Nom. 27,1Kw - Pot. Focolare 24,4Kw - esalazione fumi a camino) che "lavora" con corpi radianti in

metallo diversificati tra tubolare e piastra privi del *contacalorie* atti al riscaldare i soli vani **bagno** al P.T. e tutta la *zona notte* mentre nei vani **cucina** e **pranzo-soggiorno** i radiatori sono stati rimossi (mantenendo comunque l'impianto sotto traccia muraria nel caso li si volesse ripristinare) garantendo il riscaldamento, rispettivamente, tramite una *cucina economica a legna* (foto 15-16-17) e (Part. 2 foto 18-19) una *stube*. La **produzione d'acqua calda** (relativa a **cucina** e **bagni**) è garantita dallo stesso impianto prima citato. I serramenti sono tutti a filo centro muro al **Piano Terra** con solo qualcuno a filo interno al **Piano Primo**, in **LEGNO**, dotati di apertura ad *anta* e *singolo vetro*, più oscuranti in **LEGNO**. La pavimentazione dei vani **ingresso**, **cucina** e **pranzo-soggiorno** è in seminato di *marmette* tipo veneziano, quella della rampa scala è in *graniglia*; quella dei vani **camere** è in piastrelle di *seminato* ad unico formato (cm 25 x 25) stese a reticolo parallelo-perpendicolare alle murature e quella dei vani **bagno** (P.T. e P. 1°) è in piastrelle di *ceramica smaltata* (formato cm 20 x 20) stese a reticolo perpendicolari alle murature.

N.B. - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e **Normativa di E.I. l'Attestato di Prestazione Energetica - APE** (vedi All.to 7) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione dell'intero fabbricato.

L'**immobile** in esecuzione (vedi *elaborato planimetrico e planimetrie* in All.to 2) confina: a **nord**, **est** ed **ovest** con altre proprietà ed a **sud** con la pubblica **Via Pedemonte**. L'immobile (vedi *planimetria catastale* in All.to 2 e foto in All.to 3) è composto dai seguenti ambiti per Piano: **Piano Terra** con la *zona giorno* ed i suoi vani **ingresso-disimpegno**, **cucina**, **pranzo-soggiorno** e **bagno** più il suo *locale accessorio* a **C.T.**; **Piano Primo** con la *zona notte* ed i suoi vani: **camera 2L**, **camera matrimoniale**, **bagno** e **camera 2L**, tutti con accesso dal **disimpegno-distribuzione**.

Nello specifico si descrive l'**Immobile n° 1** dotato di generoso spazio esterno ed accessi *pedonale* e *meccanico* (foto da 03 a 10) dalla pubblica **Via Pedemonte** adibito (foto 11-12) a *giardino* e da dove, in ordine ripreso nella *documentazione fotografica* (All.to 3) si accede all'Immobile in Esecuzione a titolo *abitazione*, così illustrati: uno spazio scoperto a *giardino interno* (foto 11-12) con buona superficie che però non permette, senza "passare" per l'abitazione, di arrivare sulla restante porzione di *terreno incolto* (foto 02) sul lato **nord** del fabbricato ed il serramento per l'entrata dall'esterno nel vano **C.T.** (foto 30) dove è posizionato il **bruciatore funzionale** a GAS (foto da 25 a 29 - marca **IMMERGAS** mod. **ZEUS 21 IONO** matricola **C206616258** - Pot. Nom. 27,1Kw - Pot. Focolare 24,4Kw - esalazione fumi a camino) per poi accedere, solo dall'esterno e dal lato **sud** (n° 2 accessi - foto da 11 a 14) all'**Unità Abitativa** posta ai Piani **Terra** e **Primo** ed al suo *locale accessorio* e distinti in **cucina** (foto da 15 a 17) **pranzo-soggiorno** (foto 18-19 ed interessato dalla trasformazione del serramento *porta in finestra*, evidenziata e descritta in **PREMESSA**) con l'adiacente vano **ingresso principale** e **disimpegno** (foto 20-21) con *rampa scala* per la salita alla *zona notte* al **Piano Primo** e l'accesso al vano **bagno** (Part. 2 foto 20 e foto 22-23-24 ed interessato dalle lievi modifiche murarie descritte in **PREMESSA**) ed ai successivi vani *accessori* a **ripostiglio** (foto 25-26) e (foto da 27 a 30) **C.T.**.

Salita la *rampa scala* di cui prima (foto 31) si accede, tramite l'ambito a **disimpegno-distribuzione** (foto 32-36) che permette l'uscita verso il vano *terrazzo* (foto 46-47) alla *zona notte* dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da 33 a 45) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo: il vano *camera 2L* (foto 33-34-35) il vano *camera matrimoniale* (foto 37-38) ancora un **disimpegno-distribuzione** (foto 37-38) che permette l'accesso al vano *bagno* (foto 41) ed il passaggio verso l'ultimo vano *camera 2L* (foto da 42 a 45).

L'*abitazione (sub 4 - Immobile n° 1 in E.I.)* e le rispettive parti di essa riferite ai vari vani costituenti l'*immobile in esecuzione*, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale* (vedi All.to 2) e del *Progetto Edilizio Architettonico*, (vedi All.to 6) nel suo sviluppo *plani-volumetrico* sono risultate **NON CONFORMI** in riferimento alla *trasformazione muraria* nel vano *bagno* al Piano Terra per il documento CATASTALE, da AGGIORNARE e NON CONFORMI per la stessa natura più la *trasformazione della forometria* del vano *pranzo-soggiorno* sempre al Piano Terra per quello EDILIZIO-URBANISTICO, da SANARE, rimandando a quanto precisato in **PREMESSA** di questa *Relazione descrittiva*.

Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti alla scheda catastale (vedi All.to 2) ed a quanto riportato (vedi All.to 6) dal Progetto Edilizio Architettonico riferito alla CONCESSIONE n° 90 del 09.06.1980, presente e recuperata dall'accesso agli Atti relativo.

* * * * *

12 - Immobile in oggetto di *E.I. n° 178/23 (sub 2 - foto da 05 a 09 e foto da 48 a 58)* insito nello stesso lotto mappale 457 di cui al precedente *Immobile n° 1* in oggetto di *E.I.* e riferito ad un locale destinato a **deposito-magazzino-ricovero mezzi**, posizionato sulla parte sud del lotto mappale 457 e composto (foto da 48 a 58) da tre *vani* (anche se la *visura catastale attuale*, data la categoria, fa riferimento ad una *superficie*, vedi All.to 2) con accessi *pedonale* e *meccanico* sul lato sud (foto da 05 a 10) e *cortile interno* direttamente dalla pubblica *Via Pedemonte* tramite il cancello in *ferro* (foto 06) con apertura a 2 ante. L'*immobile n° 2* in *E.I.* ha una distribuzione planimetrica corrispondente alla totalità di quanto riportato nella *planimetria catastale* (vedi All.to 2).

Detto immobile è identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 46 mapp. 457 sub 2, con la categoria C2 corrispondente a *magazzini e locali di deposito*, situato sempre in *Via Pedemonte* senza numero civico in quanto lo stesso è riferito all'*abitazione (sub 1)* anche *immobile n° 1* in *E.I.*. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria, tenendo presente quanto riportato dai *Progetti Edilizi* riferiti alla *Concessione n° 100 del 16.06.1980* ed alla successiva pratica di *Condono in Sanatoria del 19.07.2001* (vedi All.to 6). La *destinazione d'uso*, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to 2) **VARIANTE n° 84 - Adozione con DCC n° 56 del 27.09.2021** ed **Approvazione con DCC n° 11 del 21.03.2022**, è corrispondente a:

Art. 40 - Zona B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive (sub 2-3).

L'immobile in esecuzione (sub 2 e foto da 48 a 58) confina: a **nord** con l'**immobile n° 1** in Esecuzione (sub 1) ad **est** ed **ovest** con altre proprietà ed a **sud** con la pubblica **Via Pedemonte**.

La sua composizione strutturale, abbastanza classica per l'intervento e la destinazione d'uso, è formata da strutture orizzontali e verticali in **acciaio**, con **blocchi di laterizio portanti** per le murature perimetrali e di normali tramezze in **laterizio** per le poche pareti divisorie interne più la copertura del tetto in **ondulina di lamiera zincata**.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi **scheda catastale** in All.to 2) è composto da **tre** grandi vani più due **locali accessori** (tettoia e servizi igienici) e con un livello di manutenzione e stato di fatto decisamente mediocri, con le finiture strutturali ed architettoniche per gran parte ancora al **grezzo**, ad esclusione della porzione-vano più a **nord** (foto 52-53) oggetto di una recente manutenzione ordinaria ma lasciata un po' in disuso.

Nello specifico si descrive l'**Immobile n° 2** dotato di ampio spazio esterno ed accessi **pedonale** e **meccanico** (foto da 03 a 10) dalla pubblica **Via Pedemonte** da dove, in ordine ripreso nella **documentazione fotografica** (All.to 3) si accede all'Immobile in Esecuzione a titolo **deposito-magazzino-ricovero mezzi**, così illustrati:

una tettoia sul suo lato est (foto 49-50) in stato di abbandono, un ambito ad "ufficio" (foto 52-53) sul lato **nord** e 2 grandi vani a **deposito** e **magazzino**, il primo (foto 54-55) aperto sul suo lato ovest ed il secondo (foto da 56 a 58) invece, sullo stesso lato chiuso con un serramento scorrevole. In merito alla composizione e stato dei luoghi del vano a **servizi igienici** posto sul lato est del **magazzino**, purtroppo non si è riusciti ad entrare per la quantità di materiale di vario genere (leggi descrizione in foto 56-57) che **bloccava in modo assoluto** l'accesso allo stesso.

Il **deposito-magazzino-ricovero mezzi** (sub 2 - **Immobile in E.I.**) e le rispettive parti di essa riferite al vano **in esecuzione**, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della **Scheda Catastale** (vedi All.to 2) e del **Progetto Edilizio** (vedi All.to 6) nel suo sviluppo **plani-volumetrico** sono risultate **CONFORMI** in riferimento al documento **CATASTALE**, e per quello **EDILIZIO-URBANISTICO**.

Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'**I2** in **Esecuzione** (**deposito-magazzino-ricovero mezzi**) è **corrispondente e conforme** a quanto stabilito dalle attuali norme edilizio-urbanistiche vigenti, rispettando una qualità formale architettonica ed ambientale che attualmente si è dimostrata di **scarso pregio in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona**, ma con una potenzialità edificatoria (vedi NTA del Comune di Aviano per la zona) di ottimo utilizzo. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti alla scheda catastale (vedi All.to 2) ed a quanto riportato (vedi All.to 6) dal Progetto Edilizio Architettonico di cui in precedenza e recuperato dall'accesso agli Atti relativo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.988,10**E' posto al piano: **Terra** e **Primo** (sub 1) e **Terra** (sub 2)

L'edificio è stato costruito nel: fine anni '40 (sub 1) e ante '67 (sub 2)

L'edificio è stato ristrutturato nel: **1980**L'unità immobiliare è identificata in **Via Pedemonte 18**;ha un'altezza utile interna di circa m. **2,42 - 2,56** (sub1) **2,50 - 5,00** (sub2)I fabbricati sono composti da Piani complessivi **2** (sub1) e **1** (sub 2) di cui **tutti fuori terra**.Stato di manutenzione generale: **buono** per l'abitazione (sub 1) e **discreto** per il deposito-magazzino (sub 2)

Vedi specifiche nella parte "descrizione" in Relazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il Valore al Mq espresso è pari al valore medio tra quelli riportati per le **abitazioni di tipo economico** - normale stato conservativo (€ 500 min - € 750,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2024 - semestre 1 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Aviano, arrotondato ad € **600,00**, a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari, la **vetustà** dell'intero complesso edilizio senza alcun intervento manutentivi recente, riqualificanti ma tenendo conto della generosa superficie ed esposizione (nord-sud) della superficie accessoria ad **area scoperta**, garantisce una **BUONA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA** (in autorizzazione paesaggistica - PPR FVG visto la posizione del lotto mappale 547 all'interno della fascia di rispetto delle acque pubbliche anche Legge Galasso, pari a **1500 mc** (100 mc per l'Immobile n° 1 - 1400 mc per l'Immobile n° 2)

Destinazione	Parametro sup lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - abitazione Comune di Aviano FG 46 mapp. 547 - sub 1 (A3/abitazione di tipo economico) PT	86,65	1,00	86,65	€ 600,00
U.N.1 - I1 - abitazione Comune di Aviano FG 46 mapp. 547 - sub 1 (A3/abitazione di tipo economico) P1	82,15	1,00	82,15	€ 600,00
U.N.1 - I1 - abitazione - superfici accessorie - terrazzo Comune di Aviano FG 46 mapp. 547 - sub 1 (A3/abitazione di tipo economico) P1	11,30	0,50	5,65	€ 600,00
U.N.1 - I2 - magazzino con bagno, deposito e stanza - superfici accessorie Comune di Aviano FG 46 mapp. 547 - sub 2 (C2/magazzini e locali di deposito) PT	279,00	0,50	139,50	€ 600,00
U.N.1 - I1-2 - area scoperta - superficie accessoria comune agli immobili Comune di Aviano FG 46 mapp. 547 - sub 3 (vedi elaborato planimetrico) PT	1529,00	0,02	30,58	€ 600,00
			344,53	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Interi Edifici - Sub 1 e Sub 2

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2024

Zona: Aviano - Loc. Pedemonte

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: **abitazione e deposito-magazzino**

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica.

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: OMI

Anno 2024 - Semestre 1;

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

Tipologia: abitazioni di tipo economico,

stato conservativo: normale,

valori mercato: min. €/mq 500,00 - max €/mq 750,00.

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione con Deposito-Magazzino.****Abitazione di tipo economico [A3]**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € **206.718,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<i>U.N.1 - I1 - abitazione</i> Comune di Aviano FG 46 mapp. 547 - sub 1 (A3/abitazione di tipo economico) PT	86,65	€ 600,00	€ 51.990,00
<i>U.N.1 - I1 - abitazione</i> Comune di Aviano FG 46 mapp. 547 - sub 1 (A3/abitazione di tipo economico) P1	82,15	€ 600,00	€ 49.290,00
<i>U.N.1 - I1 - abitazione - superfici accessorie - terrazzo</i> Comune di Aviano FG 46 mapp. 547 - sub 1 (A3/abitazione di tipo economico) P1	5,65	€ 600,00	€ 3.390,00
<i>U.N.1 - I2 - magazzino con bagno, deposito e stanza - superfici accessorie</i> Comune di Aviano FG 46 mapp. 547 - sub 2 (C2/magazzini e locali di deposito) PT	139,50	€ 600,00	€ 83.700,00
<i>U.N.1 - I1-2 - area scoperta - superficie accessoria comune agli immobili</i> Comune di Aviano FG 46 mapp. 547 - sub 3 (vedi elaborato planimetrico) PT	30,58	€ 600,00	€ 18.348,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ **206.718,00**

Valore corpo

€ 206.718,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 206.718,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 206.718,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponder- ale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con Deposito-Magazzino	Abitazione di tipo economico [A3]	344,53	€ 206.718,00	€ 206.718,00

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%)

€ 31.007,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.966,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **171.744,30****8.5 Regime fiscale della vendita:****IMPOSTA di REGISTRO**

Data generazione:

21-11-2024 15:11:08

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Giannelli

