



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. **79/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2022 ore 14:30

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



**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI
STIMA DEPOSITATA IL 03.11.2022
PER REVISIONE STIMA DEL COM-
PENDIO PIGNORATO**



Il sottoscritto geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S. Antonio, n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato in data 04.12.2024 dal Giudice Delegato dott. ALBENZIO Antonio, riceveva l'incarico di depositare "relazione integrative circa il valore dei beni oggetto della procedura esecutiva a seguito degli eventi sopravvenuti successivamente al deposito della perizia di stima depositata in data 03.11.2022"

A seguito di nuovi sopralluoghi effettuati in loco nelle giornate del 20.12.2024 e 13.01.2025 si espone quanto segue:

PREMESSA

La presente perizia è finalizzata alla definizione di nuovi valori di stima del compendio immobiliare pignorato a seguito della presentazione:

- dell'istanza di sanatoria delle irregolarità urbanistiche e catastali
- dell'affrancamento del vincolo della proprietà superficaria, trasformato in piena proprietà relativamente alla particella catastalmente identificata al F. 39, mapp. 1296

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale formato da quattro fabbricati su quattro livelli fuori terra per un totale di 24 alloggi denominato "BRAIDA BUCCO" sito nel centro abitato di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5.

Il complesso edilizio occupa le particelle contraddistinte ai mapp. 1295-1296 della superficie catastale complessiva di mq. 3.654,00 e sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 912.00 (circa) ed un volume complessivo di mc. 9.300,00 (circa).

(vedi allegato 1 – estratto di mappa)

(vedi allegato 2 – visura catastale)

DESCRIZIONE E STIMA

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1
F.39, mapp. 1295, Sub. 25
CONDOMINIO "A"**

LOTTO: 001

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito denuncia di variazione catastale presentata in data 03.06.2024 al prot. PN0036011/2024 le unità immobiliari catastalmente identificate al F. 39, mapp. 1295, Sub. 16-22 venivano fuse generando l'odierna unità abitativa contraddistinta al F. 39, mapp. 1295 Sub. 25

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'INTERO

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.25, piano T-1 Ctg A/2 cl.3 vani 8,0 R.C. €. 991,60

(vedi allegato 4 – planimetria catastale)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della

pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021" (vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 25

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 165,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
 - Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazze esterne
- (vedi allegato 6 – documentazione fotografica)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 18.00 x 0.30	= mq. 5.40 (circa)
- Accessori al piano terra	mq. 90.00 x 0.70	= mq. 63.00 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 24.00 x 0.30	= mq. 7.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq. 110.00 x 0.05	= mq. 5.50 (circa)
	Sommano	= mq. 164.10 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 165.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 25	sup. lorda pavimento	mq. 165.00	€ 800,00	€ 132.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 132.000,00 x 0.15%)

€ 19.800,00

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 112.200,00

ARROTONDATO A

€ 110.000,00

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2
F.39, mapp. 1295, Sub. 24
CONDOMINIO "A"**

LOTTO: 002

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito denuncia di variazione catastale presentata in data 03.06.2024 al prot. PN0036011/2024 le unità immobiliari catastalmente identificate al F. 39, mapp. 1295, Sub. 15-21 venivano fuse generando l'odierna unità abitativa contraddistinta al F. 39, mapp. 1295 Sub. 24

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)

Intestazione: **██████████ (codice fiscale: ██████████) - PROPRIETA' PER L'INTERO**

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.24, piano T-1 Ctg A/2 cl.3 vani 8,5 R.C. €. 1.053,57

(vedi allegato 7 – planimetria catastale)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della

pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021" (vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 24

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 190,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, ripostiglio e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
- Accessori al piano terra	mq. 93.00 x 0.70	= mq. 65.10 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 24.00 x 0.30	= mq. 7.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq. 200.00 x 0.05	= mq. 10.00 (circa)
	Sommano	= mq. 190.60 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 190.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 24	sup. lorda pavimento	mq. 190.00	€ 800,00	€ 152.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 152.000,00 x 0.15%)

€ 22.800,00

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 129.200,00

ARROTONDATO A

€ 130.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3
F.39, mapp. 1295, Sub. 4

CONDOMINIO "A"

LOTTO: 003

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)

Intestazione: **(codice fiscale:) - PROPRIETA' PER L'INTERO**

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 4, piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

(vedi allegato 8 – planimetria catastale)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 4

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30		= mq. 3,30 (circa)
	Sommano		= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a		= mq. 85,00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA € 740,00 a € 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA € 649,00 a € 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 4	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 68.000,00 x 0.15%) **€ 10.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.800,00**

ARROTONDATO A**€ 58.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4
F.39, mapp. 1295, Sub. 17
CONDOMINIO "A"
LOTTO: 004

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)

Intestazione: **██████████ (codice fiscale: ██████████) - PROPRIETA' PER L'INTERO**

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.17, piano 2 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,5 R.C. € 805,67

(vedi allegato 9 – planimetria catastale)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4 e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 17.

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio. I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
	Sommano	= mq. 108.30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 17	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 800,00	€ 88.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziarie (come disposizioni del G.E.):

(€ 88.000,00 x 0.15%)

€ 13.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.800,00

ARROTONDATO A

€ 75.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5
F.39, mapp. 1295, Sub. 19
CONDOMINIO "A"

LOTTO: 005**IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'INTERO

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.19, piano 3 Ctg A/2 cl. 3 vani 5,0 R.C. € 619,75

(vedi allegato 10 – planimetria catastale)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.**BREVE DESCRIZIONE**

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 19

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85,00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA € 740,00 a € 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA € 649,00 a € 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 19	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 68.800,00 x 0.15%) **€ 10.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.800,00**

ARROTONDATO A

€ 58.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6
F.39, mapp. 1295, Sub. 18

CONDOMINIO "A"**LOTTO: 006****IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Identificato al catasto Fabbricati:***(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)*Intestazione: XXXXXXXXXX (codice fiscale: XXXXXXXXXX) - **PROPRIETA' PER L'INTERO****Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.18, piano 3 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,5 R.C. €. 805,67***(vedi allegato 11 – planimetria catastale)***PRATICA EDILIZIA**

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

*(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)***Conformità edilizia e catastale:**

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.**BREVE DESCRIZIONE**

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1295 sub. 18

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
	Sommano	= mq. 108.30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA**Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto

che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 18	sup. lorda pavimento	mq.110.00	€ 800,00	€ 88.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 88.000,00 x 0.15%)

€ 13.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.800,00**

ARROTONDATO A

€ 75.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1
F.39, mapp. 1296, Sub. 62
CONDOMINIO "B"

LOTTO: 007

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024 le unità immobiliari catastalmente identificate al F. 39, mapp. 1296, Sub. 45-47 venivano fuse generando l'odierna unità abitativa contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 Sub. 62

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] - (codice fiscale: [REDACTED]) - **PROPRIETA' SUPERFICIARIA**
COMUNE DI AVIANO (codice fiscale: 00090320938) - PROPRIETA' PER L'AREA
Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.62, piano T-1 Ctg A/2 cl.3 vani 8,0 R.C. €. 991,60
(vedi allegato 13 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]), giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
(vedi allegato 14 – atto di proprietà)
(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"
(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 62

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 165,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 18.00 x 0.30	= mq. 5.40 (circa)
- Accessori al piano terra	mq. 90.00 x 0.70	= mq. 63.00 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 34.00 x 0.30	= mq. 10.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq. 120.00 x 0.05	= mq. 6.00 (circa)
	Sommano	= mq. 167.60 (circa)

Arrotondato a = mq. 165.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA**Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 62	sup. lorda pavimento	mq. 165.00	€ 800,00	€ 132.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 132.000,00 x 0.15%) **€ 19.800,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 112.200,00**

ARROTONDATO A

€ 110.000,00



Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2
F.39, mapp. 1296, Sub. 61
CONDOMINIO “B”

LOTTO: 008

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024 le unità immobiliari catastalmente identificate al F. 39, mapp. 1296, Sub. 46-48 venivano fuse generando l'odierna unità abitativa contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 Sub. 61

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.61, piano T-1 Ctg A/2 cl.3 vani 9,0 R.C. €. 1.115,55

(vedi allegato 16 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]), giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] - la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.

(vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 61

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 185,00 (circa) e può essere così descritta:



- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, ripostiglio e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
- Accessori al piano terra	mq. 93.00 x 0.70	= mq. 65.10 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 34.00 x 0.30	= mq. 10.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq. 70.00 x 0.05	= mq. 3.50 (circa)
	Sommano	= mq. 187.10 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 185.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
--------------	-----------	-----------------------------	-----------------	--------------------

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 61	sup. lorda pavimento	mq. 185.00	€ 800,00	€ 148.000,00
---	-------------------------	------------	----------	--------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 148.000,00 x 0.15%) € 22.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 125.800,00

ARROTONDATO A

€ 125.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4
F.39, mapp. 1296, Sub. 3
CONDOMINIO "B"
LOTTO: 009

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.3, piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. €. 688,18

(vedi allegato 17 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
 (vedi allegato 14 – atto di proprietà)
 (vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"
 (vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo

stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 3

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq.	11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
		Sommano	= mq. 108.30 (circa)
		Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 3	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 800,00	€ 88.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 88.000,00 x 0.15%) **€ 13.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.800,00**

ARROTONDATO A**€ 75.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3
F.39, mapp. 1296, Sub. 4
CONDOMINIO "B"
LOTTO: 010

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.4, piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

(vedi allegato 18 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] - la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
 (vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai

sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"
(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 4

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

(vedi allegato 19 – documentazione fotografica)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85,00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile – Stato di conservativo “NORMALE”

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 4	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziarie (come disposizioni del G.E.):
(€ 68.000,00 x 0.15%) **€ 10.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.800,00****ARROTONDATO A****€ 58.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6
F.39, mapp. 1296, Sub. 5
CONDOMINIO "B"

LOTTO: 011**IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.5, piano 3 Ctg A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. €. 688,18

(vedi allegato 20 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
 (vedi allegato 14 – atto di proprietà)
 (vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è

rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 5

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

(vedi allegato 21 – documentazione fotografica)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
	Sommano	= mq. 108.30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile– Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 5	sup. lorda pavimento	mq. 110,00	€ 800,00	€ 88.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 88.000,00 x 0.15%) **€ 13.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.800,00****ARROTONDATO A****€ 75.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5

F.39, mapp. 1296, Sub. 6**CONDOMINIO "B"****LOTTO: 012****IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] - (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
 [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.6, piano 3 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

(vedi allegato 22 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] - la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.

(vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 6

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85,00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 6	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 68.000,00 x 0.15%) **€ 10.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.800,00****ARROTONDATO A****€ 58.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1
F.39, mapp. 1296, Sub. 64
CONDOMINIO "C"

LOTTO: 013**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

A seguito denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024 le unità immobiliari catastalmente identificate al F. 39, mapp. 1296, Sub. 50-52 venivano fuse generando l'odierna unità abitativa contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 Sub. 64

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] - (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.64, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 8,0 R.C. €. 991,60

(vedi allegato 23 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83. (vedi allegato 14 – atto di proprietà)
(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021" (vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentenziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 64

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 165,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 18.00 x 0.30	= mq. 5.40 (circa)
- Accessori al piano terra	mq. 90.00 x 0.70	= mq. 63.00 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 34.00 x 0.30	= mq. 10.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq. 110.00 x 0.05	= mq. 5.50 (circa)
	Sommano	= mq. 167.10 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 165.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA**Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;

- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 64	sup. lorda pavimento	mq. 165.00	€ 800,00	€ 132.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziarie (come disposizioni del G.E.):

(€ 132.000,00 x 0.15%)

€ 19.800,00

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 112.200,00

ARROTONDATO A

€ 110.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2
F.39, mapp. 1296, Sub. 63
CONDOMINIO "C"

LOTTO: 014

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024 le unità immobiliari catastalmente identificate al F. 39, mapp. 1296, Sub. 51-53 venivano fuse generando l'odierna unità abitativa contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 Sub. 63

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.63, piano T-1 Ctg A/2 cl.3 vani 9,0 R.C. €. 1.115,55

(vedi allegato 24 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: 02266660246), giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.

(vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2 - e catastalmente identificato al F. 39 mapp. 1296 sub. 63

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 185,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, ripostiglio e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq.	11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
- Accessori al piano terra	mq.	93.00 x 0.70	= mq. 65.10 (circa)
- Portico al piano terra	mq.	34.00 x 0.30	= mq. 10.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq.	75.00 x 0.05	= mq. 3.75 (circa)
		Sommano	= mq. 187.35 (circa)
		Arrotondato a	= mq. 185.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 63	sup. lorda pavimento	mq. 185.00	€ 800,00	€ 148.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziarie (come disposizioni del G.E.):

(€ 148.000,00 x 0.15%)

€ 22.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 125.800,00

ARROTONDATO A

€ 125.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4
F.39, mapp. 1296, Sub. 9
CONDOMINIO "C"

LOTTO: 015**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare è stata interessata da denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] - (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.9, piano 2 Ctg A/2 cl.2 vani 6,5 R.C. €. 688,18

(vedi allegato 25 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83. (vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.**BREVE DESCRIZIONE**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 9.

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq.	11.00 x 0.30	= mq. 3,30 (circa)
		Sommano	= mq. 108.30 (circa)
		Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile– Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA € 740,00 a € 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA € 649,00 a € 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
--------------	-----------	-----------------------------	-----------------	--------------------

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 9	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 800,00	€ 88.000,00
--	-------------------------	------------	----------	-------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 88.000,00 x 0.15%) € 13.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.800,00

ARROTONDATO A

€ 75.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3
F.39, mapp. 1296, Sub. 10
CONDOMINIO "C"
LOTTO: 016

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.10, piano 2 Ctg A/2 cl.2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

(vedi allegato 26 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
 (vedi allegato 14 – atto di proprietà)
 (vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"
 (vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo

stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 10

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85,00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 10	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 68.000,00 x 0.15%) € 10.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.800,00

ARROTONDATO A

€ 58.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6
F.39, mapp. 1296, Sub. 11
CONDOMINIO "C"
LOTTO: 017

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è stata interessata da denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
 [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.11, piano 3 Ctg A/2 cl.2 vani 6,5 R.C. €. 688,18

(vedi allegato 27 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] - la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
 (vedi allegato 14 – atto di proprietà)
 (vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più

regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021" (vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 11

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
	Sommano	= mq. 108.30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile – Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia
VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 11	sup. lorda pavimento	mq. 110,00	€ 800,00	€ 88.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 88.000,00 x 0.15%) **€ 13.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.800,00**

ARROTONDATO A

€ 75.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5
F.39, mapp. 1296, Sub. 12
CONDOMINIO "C"

LOTTO: 018

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] - (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.12, piano 3 Ctg A/2 cl.2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

(vedi allegato 28 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.

(vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 12

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85,00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile – Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 12	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 68.000,00 x 0.15%) **€ 10.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.800,00****ARROTONDATO A****€ 58.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1
F.39, mapp. 1296, Sub. 55
CONDOMINIO "D"

LOTTO: 019**LOTTO: 19 - INTERNO D/1****IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare è stata interessata da denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] - (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.55, piano T-1 Ctg A/2 cl.3 vani 8,0 R.C. €. 991,60

(vedi allegato 29 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]), giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano

per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83. (vedi allegato 14 – atto di proprietà)
(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle *"Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"*

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 55

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 165,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazze esterne

(vedi allegato 30 – documentazione fotografica)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 83.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 18.00 x 0.30	= mq. 5.40 (circa)
- Accessori al piano terra	mq. 90.00 x 0.70	= mq. 63.00 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 24.00 x 0.30	= mq. 7.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq. 70.00 x 0.05	= mq. 3.50 (circa)
	Sommano	= mq. 162.10 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 165.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;

- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA € 740,00 a € 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA € 649,00 a € 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 55	sup. lorda pavimento	mq. 165.00	€ 800,00	€ 132.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 132.000,00 x 0.15%)

€ 19.800,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 112.200,00**

ARROTONDATO A

€ 110.000,00

**Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2
F.39, mapp. 1296, Sub. 56
CONDOMINIO "D"**

LOTTO: 020

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è stata interessata da denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.56, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 9,0 R.C. €. 1.115,55

(vedi allegato 31 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83. (vedi allegato 14 – atto di proprietà)
(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto si rileva che i locali posti al piano terra, presentano un utilizzo improprio in quanto di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali (cantina/magazzino) alla residenza.

Non si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo con area scoperta di uso esclusivo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 56

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 185,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: locali accessori con utilizzo improprio, scala di collegamento al piano superiore, bagno e portico
- Piano primo: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, ripostiglio e terrazze esterne

(vedi allegato 32 – documentazione fotografica)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
- Accessori al piano terra	mq. 93.00 x 0.70	= mq. 65.10 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 24.00 x 0.30	= mq. 7.20 (circa)
- Area esterna in uso esclusivo	mq. 100.00 x 0.05	= mq. 5.00 (circa)
	Sommano	= mq. 185.60 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 185.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 56	sup. lorda pavimento	mq. 185.00	€ 800,00	€ 148.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziarie (come disposizioni del G.E.):

(€ 148.000,00 x 0.15%)

€ 22.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 125.800,00

ARROTONDATO A

€ 125.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3
F.39, mapp. 1296, Sub. 16
CONDOMINIO "D"
LOTTO: 021

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è stata interessata da denuncia di variazione catastale presentata in data 05.06.2024 al prot. PN0036315/2024

Identificato al catasto Fabbricati:

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
 [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.16, piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37

(vedi allegato 33 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.

(vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D/3 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub.16

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due

camere, bagno e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 85,00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 16	sup. lorda pavimento	mq. 85,00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza

di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 68.000,00 x 0.15%) € 10.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.800,00

ARROTONDATO A**€ 58.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4
F.39, mapp. 1296, Sub. 57
CONDOMINIO "D"
LOTTO: 022

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.57, piano 2 Ctg A/2 cl.3 vani 6,0 R.C. €. 743,70

(vedi allegato 34 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
 (vedi allegato 14 – atto di proprietà)
 (vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"
 (vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 57

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio. I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3,30 (circa)
	Sommano	= mq. 108.30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA € 740,00 a € 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA € 649,00 a € 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
--------------	-----------	-----------------------------	-----------------	--------------------

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 57	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 800,00	€ 88.000,00
---	-------------------------	------------	----------	-------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 88.000,00 x 0.15%) € 13.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.800,00

ARROTONDATO A

€ 75.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5
F.39, mapp. 1296, Sub. 58
CONDOMINIO "D"
LOTTO: 023

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] - (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.58, piano 3 Ctg A/2 cl.3 vani 4,5 R.C. €. 557,77

(vedi allegato 35 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
 (vedi allegato 14 – atto di proprietà)
 (vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"

(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo

stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D/5 - e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub.58

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,00 (circa) ed è formata da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazze esterne

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo			= mq. 83,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11,00 x 0,30		= mq. 3,30 (circa)
	Sommano		= mq. 86,30 (circa)
	Arrotondato a		= mq. 85,00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile– Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 58	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 800,00	€ 68.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 68.000,00 x 0.15%) **€ 10.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.800,00**

ARROTONDATO A**€ 58.000,00**

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6
F.39, mapp. 1296, Sub. 59
CONDOMINIO "D"
LOTTO: 024

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificato al catasto Fabbricati:**

(vedi allegato 12 – elaborato planimetrico)

Intestazione: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

[REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) - PROPRIETA' PER L'AREA

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.59, piano 3 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,0 R.C. €. 743,70

(vedi allegato 36 – planimetria catastale)

Con la precisazione che la proprietà immobiliare attualmente risulta in proprietà per l'intero alla società [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) giusto "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024. **(NON VOLTURATO)**

PROVENIENZA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che a seguito "Contratto per la cessione in diritto di proprietà di area interessata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Aviano" n. 95337 di rep. del 24.07.2024, registrato a Udine il 02.08.2024 al n. 14705 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.08.2024 ai nn. 11627 RG/8864 RP il [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] - la piena proprietà dell'area contraddistinta al F. 39, mapp. 1296 della superficie catastale di are 27.83.
(vedi allegato 14 – atto di proprietà)

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

PRATICA EDILIZIA

Successivamente alla data di presentazione della perizia di stima depositata in data 03.11.2022 si è rilevato che in data 23.10.2023 al prot. 335070 veniva presentata Pratica edilizia di sanatoria (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della L.R. 19/2009) finalizzata alla regolarizzazione delle "Difficoltà riscontrate per diversa distribuzione spazi interni, lieve diverso andamento dei vani scale interni ma più regolari, lieve diverso posizionamento dei pilastri dei portici, posa di pilastri di sostegno della pensilina di protezione esistente sul fronte opposto, Lieve riduzione dell'altezza dei piani terra trattati ai

sensi della nota FVG prot. 0038544/p/DD 09.06.2021"
(vedi allegato 5 – SCIA in sanatoria)

Conformità edilizia e catastale:

La planimetria catastale e gli elaborati grafici di progetto risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia e catastale.

BREVE DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale su quattro livelli fuori terra formato da sei alloggi, sito in Comune di Aviano, via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6- e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1296 sub. 59

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) ed è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazze esterne.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano secondo		= mq. 105.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 11.00 x 0.30	= mq. 3.30 (circa)
	Sommano	= mq. 108.30 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 110.00 (circa)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Primo semestre anno 2024

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

Abitazioni di tipo civile- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 740,00 a €. 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 649,00 a €. 956,00

Il mercato immobiliare

59

ASTE
GIUDIZIARIE®

ni della stima

GIUDIZIARIE®

€ 13.200,00

Prezzo base d'as
Valore immobile

di fatto in cui si trova:

€ 75.000,00

RIEPILOGO VALORI

ORI
ASTE
GIUDIZIARIE®
gono così riassunti i val

ASTE
di esecuzione
GIUDIZIARIE®

- **CONDOMINIO**

0,00
0,00
0,00
= € 506.00

B/6
B/5

ASTE
GIUDIZIARIE

 Sommario

- 0,00
0,00
- = €. 501.00

ASTE GIUDIZIARIE®

• **CONDOMINIO**

- ASTE GIUDIZIARIE**

ASTE GIUDIZIARIE®
 azzione ufficiale ad uso

- ro personale - è vietata

TOTALE COMPLESSIVO

= € 2.009.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Prezzo a base d'asta in ipotesi di cessione dell'intero complesso edilizio = €. 1.808.100,00

= € 1.800.000,00



Data: 31 GEN. 2025

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti

 *Tonegutti*

TONEGUTTI
LUIGI

524

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
P O R D E N O N I

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pag. 53
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl