

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **95/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27.3.2026 ore 9:00

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

	
Appartamento a piano terzo in complesso condominiale denominato Condominio Cimon	Posto auto coperto a piano terra

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434247496
Fax: 3355914886
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu



1. Dati Catastali

Bene: via Dante Alighieri n.11 - Aviano (PN) - 33081

Descrizione zona: Trattasi della zona centrale del comune di Aviano (PN) poco distante (5-600 m ca) dalla centrale piazza Duomo, con il vicino Comune ed i servizi di riferimento. Con riferimento alle reti viarie l'immobile si trova a ca 150 m dalla SP52, a ca 200 m dalla SP7, a ca 1 km dalla SP29, a ca 6,5 km dalla SR251, a ca 12,5 km ca dalla SS13, a ca 17,5 km dall'Autostrada A/28 Pordenone - Portogruaro. E' ben collegato al capoluogo pordenonese da cui dista ca 15 km. Tramite la predetta autostrada è rapidamente collegato anche all'Autostrada A/4/ E70 da Portogruaro, da cui dista 43 km ca.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

██████████, proprietà per 1/1, foglio 47, particella 929, subalterno 9, indirizzo via Dante Alighieri n.11, piano 3, comune Aviano (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 65 m2 Totale escluse aree scoperte : 64 m2, rendita € 423,49, 1. ██████████

██████████, proprietà per 1/1, foglio 47, particella 929, subalterno 24, indirizzo via Dante Alighieri n.11, piano T, comune Aviano (PN), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m2, superficie Totale: 17 m2, rendita € 44,78

2. Possesso

Bene: via Dante Alighieri n.11 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero (da persone: alla data del 12.11.2025 di accesso col Custode giudiziario; i locali dell'appartamento risultavano, invece, arredati con presenza di beni mobile, arredi e suppellettili, presumibilmente dell'esecutato).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Dante Alighieri n.11 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO





4. Creditori Iscritti

Bene: via Dante Alighieri n.11 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: via Dante Alighieri n.11 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via Dante Alighieri n.11 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Dante Alighieri n.11 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO



8. Prezzo

Bene: via Dante Alighieri n.11 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 25.784,00

Prezzo al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.916,40





Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione
via Dante Alighieri n.11



Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No - Mancano le trascrizioni di accettazione d'eredità delle successioni di seguito elencate: - successione testamentaria di [REDACTED], apertasi il 24.03.1987, denuncia registrata a Pordenone il 20 settembre 1988 n. 62 vol. 689 e trascritta a Pordenone il 26.09.1988 ai nn. 10455/7986, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Aldo Guarino di Maniago rep. 17838, registrato a Maniago il 04.05.1987 al n. 878/I, erede la signora [REDACTED]; - successione testamentaria di [REDACTED], apertasi il 06.03.1986, denuncia registrata a Pordenone n. 81 vol. 673 e trascritta a Pordenone l'11.07.1987 ai nn. 7476/5900, regolata da testamento olografo erede il signor [REDACTED], come sopra generalizzato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Dante Alighieri n.11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile:

[REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Dai certificati anagrafici allegati alla presente parte esecutata, che risulta [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED]. Poi con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [REDACTED]

[REDACTED] conclusa in data 23-10-2021, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile, al n. 25 parte 2 serie C anno 2021, e' stato concluso l'accordo [REDACTED] di cui all'atto di matrimonio controscritto. Data annotazione 09-11-2021. Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [REDACTED] conclusa in data 10-07-2024, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile, al n. 18 parte 2 serie C anno 2024, e' stato concluso l'accordo [REDACTED]. Data annotazione 18-09-2024.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1., foglio 47, particella 929, subalterno 9, indirizzo via Dante Alighieri n.11, piano 3, comune Aviano (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 65 m2 Totale escluse aree scoperte: 64 m2, rendita € 423,49

Derivante da: Compravendita del 10.11.2021, Rep.309143, rogante Dott. Giorgio Pertegato Notaio in Pordenone, registrato a Pordenone il 30.11.20212 al n.19674 serie 1T e trascritto a Pordenone ai nn.19066/13696



Confini: L'appartamento confina a nord-ovest con muri perimetrali esterni, vano scala e spazi comuni, a nord-est con altra u.i.u. di proprietà di terzi, a sud-est con altra u.i.u. di proprietà di terzi e muri perimetrali esterni, a sud-ovest con muri perimetrali esterni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1., foglio 47, particella 929, subalterno 24, indirizzo via Dante Alighieri n.11, piano T, comune Aviano (PN), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m2, superficie Totale: 17 m2, rendita € € 44,78

Derivante da: Compravendita del 10.11.2021, Rep.309143, rogante Dott. Giorgio Pertegato Notaio a Pordenone, registrato a Pordenone il 30.11.2021 al n.19674 serie 1T e trascritto il 30.11.2021 ai nn.19066/13969

Confini: Il posto auto coperto confina a nord-ovest con scoperto condominiale, a nord-est e a sud-est con altra u.i.u. di proprietà di terzi e spazi comuni, a sud-ovest con altra u.i.u. di proprietà di terzi.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Lievi difformità che non incidono sulla rendita. Nell'appartamento è presente (presumibilmente e per quanto visibile) colonna non rappresentata e apertura fra bagno e uscita su terrazzino chiusa da finestra e porta.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi della zona centrale del comune di Aviano (PN) poco distante (5-600 m ca) dalla centrale piazza Duomo, con il vicino Comune ed i servizi di riferimento. Con riferimento alle reti viarie l'immobile si trova a ca 200 m dalla SP7, a ca 150 m dalla SP52, a ca 1 km dalla SP29, a ca 6,5 km dalla SR251, a ca 12,5 km ca dalla SS13, a ca 17,5 km dall'Autostrada A/28 Pordenone - Portogruaro. E' ben collegato al capoluogo pordenonese da cui dista ca 15 km. Tramite la predetta autostrada è rapidamente collegata anche all'Autostrada A/4/ E70 da Portogruaro, da cui dista 43 km ca. L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Aviano (PN), in zona centrale residenziale. Risulta ben servito dal punto di vista viario e dei servizi. L'immobile è appartamento a piano terzo, con posto auto coperto a piano terra. Esso è porzione di più ampio complesso condominiale denominato "Condominio Cimon". Il contesto è prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali e servizi pubblici, con edifici sia uni che plurifamiliari.

Caratteristiche zona: - Zona B.2 - Residenziali di consolidamento e completamento estensive (73.81%); - Viabilità stradale (26.19%)

Area urbanistica: - Zona B.2 - Residenziali di consolidamento e completamento estensive (73.81%) - Viabilità stradale (26.19%)

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

Importanti centri limitrofi: Pordenone a 15 km ca.

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo, Valcellina, Magredi.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo del 12.11.2025, alla presenza del Custode giudiziario, l'appartamento appariva arredato con presenza di beni mobili, arredi e suppellettili, presumibilmente dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 10/11/2021 ai nn. 309144/39606; Iscritto/trascritto a Pordenone in data

30/11/2021 ai nn. 19067/3088; Importo ipoteca: € 56.000,00; Importo capitale: € 32.000,00;
 Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PORDENONE in data 03/06/2025 ai nn. 1438 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/06/2025 ai nn. 9612/7257; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ca € 500,00 (vedasi allegato documento dell'Amministratore Doc.16).

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.712,24 (vedasi allegato documento dell'Amministratore Doc.16).

Millesimi di proprietà: 44 (vedasi allegato documento dell'Amministratore Doc.16)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento si trova al piano terzo e la scala non dispone di elevatori (vedasi allegato documento dell'Amministratore Doc.16).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: - servitù a favore dell'ENEL di uso di un locale condominiale da adibire a cabina elettrica e relative servitù di elettrodotto e di transito costituite con atto autenticato dal Notaio Diomede Fortuna di Azzano Decimo in data 24.10.1972 rep. n. 32522 e in data 18.12.1974 rep. n. 39942, registrato a Pordenone il 23.12.1974 al n. 20193 vol. 256 mod. II e trascritto a Pordenone il 03.01.1975 ai nn. 28/23.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: vedasi Ape allegato (Doc.19)

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica risulta presente e allegato (allegato B) alla compravendita del 10.11.2021. Viene allegato alla presente come Doc.19

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietaria **proprietario/i ante ventennio al 10/11/2021.** In forza di Successione; registrato a Pordenone, in data 20/09/1988, ai nn. 62/689; trascritto a Pordenone, in data 26/09/1988, ai nn. 10455/7986.

Note: - successione testamentaria di [REDACTED], apertasi il 24.03.1987, denuncia registrata a Pordenone il 20 settembre 1988 n. 62 vol. 689 e trascritta a Pordenone il 26.09.1988 ai nn. 10455/7986, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Aldo Guarino di Maniago rep. 17838, registrato a Maniago il 04.05.1987 al n. 878/I, con la quale al defunto, proprietario per intero degli immobili identificati al catasto fabbricati sez. A F. 47 M.n. 929 sub 9 e 24, succedeva la signora [REDACTED], per l'intera proprietà (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità); -- al de cuius [REDACTED], come sopra generalizzato, erano pervenuti a seguito di successione testamentaria di [REDACTED], che era [REDACTED], apertasi il 06.03.1986, denuncia registrata a Pordenone n. 81 vol. 673 e trascritta a Pordenone l'11.07.1987 ai nn. 7476/5900, regolata da testamento olografo (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità e manca la voltura al catasto); --- alla de cuius [REDACTED], come sopra generalizzata, erano pervenuti in forza di atto di compravendita in data 21.12.1971 rep. n. 28079 Notaio Diomede Fortuna di Azzano Decimo, trascritto a Udine il

03.01.1972 ai nn. 2/2;

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Perregato di Pordenone, in data 10/11/2021, ai nn. 309143/39605; trascritto a Pordenone, in data 30/11/2021, ai nn. 19066/13969.

Note: con il quale [REDACTED] vendeva a [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati sez. A F. 47 M.n. 929 sub 9 e 24.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.38

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili

Per lavori: costruzione fabbricato urbano uso residenziale

Oggetto: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili

Presentazione in data 09/04/1970 al n. di prot. 03642

Rilascio in data 21/04/1970 al n. di prot. 3642

Abitabilità/agibilità in data 05/07/1971 al n. di prot.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificazione

Oggetto: Straordinaria manutenzione

Rilascio in data 26/11/1991 al n. di prot. 17191

NOTE: Nella certificazione predetta risulta scritto, fra l'altro, che l'intervento effettuato è da considerarsi come "intervento di recupero del patrimonio esistente" e più precisamente come "intervento di straordinaria manutenzione" di cui all'Art.31 - lett. B) della Legge 05.08.1978 nr.457. Si legge ancora che per l'intervento così come descritto e caratterizzato nella certificazione è stato depositato il progetto dello impianto di riscaldamento in data 14.11.1991 con boll. nr. 12.

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: manutenzione ordinaria - dipintura facciate

Oggetto: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 28/09/1999 al n. di prot. 21988

Numero pratica: 39/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione ad eseguire attività edilizia (Legge 05/08/1978 nr 457 e 25/03/1982 nr. 94)

Per lavori: incapsulamento copertura attuale in cemento - amianto, coibentazione con pannelli in polistirene espanso, sostituzione grondaie, impermeabilizzazione con membrana resino-bituminosa-polimerica

Oggetto: Autorizzazione ad eseguire attività edilizia (Legge 05/08/1978 nr. 457 e 25/03/1982 nr. 94)

Rilascio in data 04/04/1997 al n. di prot. 6078/97

NOTE: Certificazione prot.nr.11174 del 16.6.1997

Numero pratica: 18/0160

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori Attività Edilizia Libera Asseverata (art. 16 bis, L.R. 11

novembre 2009, n. 19)

Per lavori: Intervento per risparmio energetico (trasformazione impianto di riscaldamento da centralizzato a gasolio ad autonomo a gas e opere complementari per N.11 U.I.)

Oggetto: Comunicazione di Inizio Lavori Attività Edilizia Libera Asseverata (art. 16 bis, L.R. 11 novembre 2009, n. 19)

Presentazione in data 14/09/2018 al n. di prot. 18034 63

Numero pratica: 1328

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò edilizio

Per lavori: domanda di condono edilizio

Oggetto: Condonò Edilizio

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot.

NOTE: Vi è lettera del Comune di Aviano del 21.10.1987 prot.nr.13018/86, avente ad oggetto: Domanda di concessione edilizia in sanatoria ex Legge 28.2.1985 nr.47. In essa si legge che "con rif.to alla domanda di condono edilizio presentata in data 30.9.1986 (Pratica nr.1328) si comunica che la stessa, sottoposta ad un esame preventivo, risulta essere carente della documentazione sul retro evidenziata. Si invita pertanto la S.V. a voler integrare completamente la pratica entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della presente. In mancanza troverà eventuale applicazione il disposto di cui allo Art.40 comma 1^ della Legge 28.02.1985 nr.47." Il Condonò non risulta rilasciato.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il terrazzino non risulta autorizzato: pende richiesta condono, effettuato in passato da parte del Condominio, mai rilasciato

Regolarizzabili mediante: chiusura del Condonò

Descrizione delle opere da sanare: Il terrazzino non risulta autorizzato: pende richiesta condono, effettuato in passato da parte del Condominio, mai rilasciato

Richiesta Condonò e pagamento oblazione (ad appartamento, fra cui quello di cui alla presente): ca € 1.000,00 (stima indicativa)

Oneri Totali: ca € **1.000,00** (stima indicativa).

Note: Da accesso agli atti risulta Condonò richiesto dal Condominio Cimon e mai rilasciato. Dovrà essere incaricato, da parte del Condominio Cimon, professionista per richiedere e ottenere la chiusura del Condonò. Gli importi evidenziati costituiscono, in ogni caso, una stima indicativa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Vi è richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 28.2.1985 n° 47 per abuso commesso presso il condominio Cimon. Il condono non è stato rilasciato. Sentito il competente ufficio è ancora possibile procedere a richiedere il condono. La pratica dovrà essere effettuata su richiesta del Condominio Cimon. Preliminarmente dunque dovrà essere indetta assemblea nel corso della quale con apposita delibera il Condominio autorizza tecnico affinché richieda il condono. Quest'ultimo presenterà richiesta allegando la sia la documentazione presentata sia quella che il Comune aveva indicato come necessaria. Il Comune una volta presentata la richiesta completa avrà tempo 30 gg per emettere atto di chiusura del Condonò. Oltre al compenso del professionista saranno da prevedere € 125 per diritti e n.2 marche da bollo da €/cad 16 e il pagamento dell'oblazione, indicata nella richiesta presentata nel 1986 in £ 224.000 (per n.14 appartamenti). Si può ipotizzare, per ognuno dei n.14 appartamenti (a condizione che l'importo complessivo derivante da quanto sopra sia richiesto e suddiviso fra tutti e n.14 gli appartamenti) un importo complessivo, per il Condonò, di ca € 1.000,00 ad appartamento, ivi compreso quello di cui alla presente. Gli importi evidenziati costituiscono, in ogni caso, una stima indicativa.

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale N° 99/2001 e sue successive varianti
Zona omogenea:	- Zona B.2 - Residenziali di consolidamento e completamento estensive (73.81%) - Viabilità stradale (26.19%)
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi CDU, allegato alla presente, in cui vengono riportate: Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.C. (stralcio).

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

L'immobile di cui alla presente procedura è appartamento posto al piano terzo con posto auto coperto a piano terra nel complesso condominiale denominato "Condominio Cimon", ubicato in comune di Aviano (PN), via Dante Alighieri n.11. Alla data del sopralluogo col Custode l'appartamento appariva in stato di abbandono e sporcizia con arredi e suppellettili presumibilmente dell'esecutato. Necessita di una generale significativa manutenzione con pulizia e tinteggiatura previo sgombero e liberazione dei locali dai citati arredi e suppellettili e successiva tinteggiatura, verifica delle tapparelle, ecc.. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno tramite il quale si accede a camera e bagno. Dal bagno si accede a terrazzino. I serramenti interni sono in legno, ad anta unica a battente, alcuni con porzione vetrata e/o sopraluce. I serramenti esterni sono in legno. Portoncino d'ingresso in legno con sopraluce (oscurato). Tapparelle in plastica. I pavimenti sono a piastrelle in ceramica per i vari locali, in legno parquet per la camera. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti della cucina e del bagno sono in parte anche piastrellate. La dotazione impiantistica dell'appartamento, presumibilmente dell'epoca, prevede impianto elettrico, termico di climatizzazione invernale (caldaia a gas, termosifoni), impianto idrico sanitario, citofono. Va verificato in generale lo stato degli impianti rispetto alle normative vigenti ed alla regola dell'arte in termini di sicurezza e conformità e nonchè, quindi, di regolare funzionamento. Per una migliore descrizione dell'immobile oggetto di stima e per le relative superfici, si rimanda alle rappresentazioni fotografiche allegate (Doc.12) e al rilievo (Doc.13).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Dai certificati anagrafici allegati alla presente parte esecutata, che risulta [REDACTED] ha contratto [REDACTED] in data 19.8.2009. Poi con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [REDACTED] conclusa in data 23-10-2021, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile, al n. 25 parte 2 serie C

anno 2021, e' stato concluso l'accordo di [redacted] personale tra i coniugi [redacted] di cui all'atto di matrimonio controscritto. Data annotazione 09-11-2021. Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [redacted] conclusa in data 10-07-2024, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile, al n. 18 parte 2 serie C anno 2024, e' stato concluso l'accordo di scioglimento del matrimonio controscritto. Data annotazione 18-09-2024.

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **66,11**
E' posto al piano: T-3
L'edificio è stato costruito nel: inizio anni '70 secolo scorso - vedasi pratiche edilizie
L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi pratiche edilizie
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80
L'intero fabbricato è composto da n. T-1-2 e/o 3 oltre copertura piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e/o 4 oltre copertura

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Il condominio di cui è parte l'immobile si presenta in condizioni scarse. L'appartamento è in scarse condizioni manutentive con necessità di significative manutenzioni. Posto auto coperto in normali condizioni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.3 - Appartamento a piano terzo comprendente ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno con uscita su terrazzino	superf. esterna lorda	1,00	63,79	€ 320,00
P.3 - Terrazzino	superf. esterna lorda	0,50	1,16	€ 320,00
			64,95	

Accessori:

- A
1. Posto auto coperto a piano terra
Valore a corpo: € **5000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

Elenco fonti:



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

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

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

Ufficio tecnico di Aviano (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2025 - 1° semestre: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 750,00/1.050,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili in normale stato conservativo in comune di Aviano (PN) per la zona in questione. Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. della provincia di Pordenone 2025/2026, per il comune di Aviano, appartamenti usati nella zona Centro € 500,00/1.250,00 a m2, quali valori minimo e massimo. Osservatorio Immobiliare del Friuli Venezia Giulia F.I.A.I.P. Borsino Immobiliare di Pordenone 2023/2024, per il comune di Aviano, appartamenti usati in buono stato - abitabile € 650,00/1.100,00 a m2, quali valori minimo e massimo.

Altre fonti di informazione: Sentiti anche operatori di settore e/o agenzie locali, considerate le condizioni degli immobili visionati che appaiono in stato conservativo scarso, con necessità di generali significative manutenzioni (tinteggiatura, controllo delle tapparelle, ecc.), previo sgombero dei locali da suppellettili e mobili con generale pulizia e/o sanificazione dei locali), e dunque tenuto conto dell'obsolescenza rispetto ai prezzi delle fonti indicate (che, si ricorda, fanno riferimento ad immobili in normale stato conservativo e/o buono stato/abitabile), delle reali condizioni degli immobili riscontrate, nonché dell'incertezza in ambito di regolarizzazione edilizia si ritiene congrua un'assunzione di 320,00 €/m2.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto coperto a piano terra

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.784,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
P.3 - Appartamento a piano terzo comprendente ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno con uscita su terrazzino	63,79	€ 320,00	€ 20.412,80
P.3 - Terrazzino	1,16	€ 320,00	€ 371,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 20.784,00

Valore Finale

€ 20.784,00

Valore corpo

€ 20.784,00

Valore accessori

€ 5.000,00

Valore complessivo intero

€ 25.784,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 25.784,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto coperto a piano terra	64,95	€ 25.784,00	€ 25.784,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 3.867,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 20.916,40

Data generazione:

22-12-2025 16:12:12

L'Esperto alla stima

Ing. Paolo Savoia