

LOTTO 23**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018 con validità fino alla data del 14.03.2030**LOTTO 24****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Possesso:** L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Pordenone il 19.03.2018 con validità fino alla data del 14.03.2030

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**CONDOMINIO "A"****LOTTO 1****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni**LOTTO 2****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni**LOTTO 3****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni**LOTTO 4****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni**LOTTO 5****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni**LOTTO 6****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Accessibilità:** In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni**CONDOMINIO "B"****LOTTO 7****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

LOTTO 8

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

LOTTO 9

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

LOTTO 10

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

LOTTO 11

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

LOTTO 12

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

CONDOMINIO "C"

LOTTO 13

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

LOTTO 14

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

LOTTO 15

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

LOTTO 16

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

LOTTO 17

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

LOTTO 18

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

CONDOMINIO “D”

LOTTO 19

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

LOTTO 20

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

LOTTO 21

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

LOTTO 22

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

LOTTO 23

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

LOTTO 24

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

4. Creditori iscritti

CONDOMINIO “A”

LOTTO 1

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 2

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 3

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 4

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 5

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 6

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

CONDOMINIO “B”

LOTTO 7

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 8

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 9

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 10

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 11

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 12

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

CONDOMINIO "C"

LOTTO 13

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 14

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 15

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 16

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 17

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 18

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

CONDOMINIO “D”

LOTTO 19

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 20

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 21

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 22

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 23

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

LOTTO 24

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Creditori iscritti:

[REDACTED]

5. Comproprietari**CONDOMINIO "A"****LOTTO 1****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** nessuno**LOTTO 2****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** nessuno**LOTTO 3****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** nessuno**LOTTO 4****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** nessuno**LOTTO 5****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** nessuno**LOTTO 6****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** nessuno**CONDOMINIO "B"****LOTTO 7****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area**LOTTO 8****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area**LOTTO 9****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area**LOTTO 10****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] – proprietaria per l'area**LOTTO 11****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Comproprietari: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

LOTTO 12

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5
Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Comproprietari: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

CONDOMINIO “C”

LOTTO 13

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1
Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Comproprietari: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

LOTTO 14

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2
Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Comproprietari: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

LOTTO 15

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4
Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Comproprietari: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

LOTTO 16

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3
Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Comproprietari: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

LOTTO 17

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6
Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Comproprietari: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

LOTTO 18

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5
Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Comproprietari: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

CONDOMINIO “D”

LOTTO 19

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1
Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Comproprietari: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

LOTTO 20

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2
Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Comproprietari: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

LOTTO 21

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3
Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Comproprietari: [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

LOTTO 22**Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area**LOTTO 23****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area**LOTTO 24****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Comproprietari:** [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) – proprietaria per l'area

6. Misure Penali**CONDOMINIO "A"****LOTTO 1****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 2****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 3****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 4****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4**Corpo:** Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 5****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 6****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5**Corpo:** Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**CONDOMINIO "B"****LOTTO 7****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1**Corpo:** Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare**Misure Penali:** NO**LOTTO 8****Bene:** Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Misure Penali: NO

LOTTO 9

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4
Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Misure Penali: NO

LOTTO 10

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3
Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Misure Penali: NO

LOTTO 11

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6
Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Misure Penali: NO

LOTTO 12

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5
Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Misure Penali: NO

CONDOMINIO “C”

LOTTO 13

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1
Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Misure Penali: NO

LOTTO 14

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2
Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Misure Penali: NO

LOTTO 15

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4
Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Misure Penali: NO

LOTTO 16

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3
Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Misure Penali: NO

LOTTO 17

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6
Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Misure Penali: NO

LOTTO 18

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5
Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Misure Penali: NO

CONDOMINIO “D”

LOTTO 19

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Misure Penali: NO

LOTTO 20

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Misure Penali: NO

LOTTO 21

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Misure Penali: NO

LOTTO 22

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Misure Penali: NO

LOTTO 23

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Misure Penali: NO

LOTTO 24

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Misure Penali: NO

7. Continuità delle Trascrizioni

CONDOMINIO “A”

LOTTO 1

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 2

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 3

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 4

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 5

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 6

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

CONDOMINIO “B”

LOTTO 7

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 8

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 9

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 10

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 11

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 12

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

CONDOMINIO “C”

LOTTO 13

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 14

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 15

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 16

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 17

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6
Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 18

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5
Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Continuità delle trascrizioni: SI

CONDOMINIO “D”

LOTTO 19

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1
Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 20

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2
Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 21

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3
Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 22

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4
Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 23

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5
Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 24

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6
Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

CONDOMINIO “A”

LOTTO 1

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A3
Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Prezzo a base d'asta = €. 110.000,00

LOTTO 2

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A2
Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare
Prezzo a base d'asta = €. 130.000,00

LOTTO 3

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 58.000,00

LOTTO 4

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 75.000,00

LOTTO 5

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A6

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 58.000,00

LOTTO 6

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A5

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 75.000,00

CONDOMINIO "B"

LOTTO 7

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 105.000,00

LOTTO 8

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B2

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 115.000,00

LOTTO 9

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B4

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 70.000,00

LOTTO 10

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B3

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 55.000,00

LOTTO 11

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B6

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 70.000,00

LOTTO 12

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B5

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 55.000,00

CONDOMINIO "C"

LOTTO 13

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C1

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 105.000,00

LOTTO 14

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C2

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 115.000,00

LOTTO 15

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C4

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 70.000,00

LOTTO 16

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C3

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 55.000,00

LOTTO 17

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C6

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 70.000,00

LOTTO 18

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno C5

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 55.000,00

CONDOMINIO "D"

LOTTO 19

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D1

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 105.000,00

LOTTO 20

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D2

Corpo: Appartamento ai piani terra e primo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 115.000,00

LOTTO 21

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D3

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 55.000,00

LOTTO 22

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D4

Corpo: Appartamento al piano secondo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 70.000,00

LOTTO 23

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D5

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 55.000,00

LOTTO 24

Bene: Comune di AVIANO (PN) – via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno D6

Corpo: Appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato plurifamiliare

Prezzo a base d'asta = €. 70.000,00

Beni in Comune di AVIANO (PN)
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A1
F.39, mapp. 1295, Sub. 16-22
CONDOMINIO "A"

LOTTO: 001

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

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

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURIRESIDENZIALE

Abitazione di tipo civile [A/2] e autorimessa [C/6] siti in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno A1

Quota e tipologia del diritto

██ - **PROPRIETA' PER L'INTERO**

Con la precisazione che la proprietà immobiliare risulta in capo alla società ██████████ (codice fiscale: ██████████) giusto atto di mutazione di ragione sociale n. 185021 del 26.02.2010 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP (NON VOLTURATO)

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

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

(vedi allegato 3 – visura catastale)

(vedi allegato 4 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.16, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 8,5 R.C. €. 1.053,57

(vedi allegato 5 – planimetria catastale)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.22, piano T Ctg C/6 cl. 2 mq.i 11,0 R.C. €. 28,97

(vedi allegato 6 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

Conformità catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva che i locali posti al piano terra, comprensivi dell'autorimessa, risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenti alla residenza.

L'altezza interna utile del piano terra è pari a mt. 2.30 contro i mt. 2.40 dichiarata nella planimetria

Non si dichiara la conformità catastale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

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.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale

di tipo condominiale.

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).

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.

(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00
(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 12.03.2018 e valido fino al 12.03.2028, l'immobile **F.39, mapp. 1295 Sub. 16**, ricade in Classe Energetica "C" con un grado di Prestazione Energetica pari a 73,56 KWh/mq.anno (vedi allegato 15 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:

All'unità immobiliare sopradescritta compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al Sub. 23 (corte esterna e vano scala)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1295, Sub. 16-22, compete la quota di 219,01 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED].

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20 – dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

Atto di conferimento in società n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

Atto di Trasferimento sede sociale n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

Mutamento di denominazione o ragione sociale n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FA-ROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

In proprietà per l'intero: F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

In proprietà superficiaria: F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 - in piena proprietà
- Mapp. 1296 di are 27.83 - in proprietà superficiaria

sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 – Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

Conformità edilizia:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi si rileva che i locali posti al piano terra risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentenziali alla residenza.

Si segnala inoltre che l'altezza del piano terra, a seguito della realizzazione di nuovo pavimento, è attualmente pari a mt. 2.30.

Si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Non si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1295, SUB. 16-22

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. 16-22

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: soggiorno con scala di accesso al piano superiore, tre camere, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio e cartongesso;
- scala interna di collegamento al piano superiore in legno
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle e laminato;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;

- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con tre split (zona giorno/notte/piano terra)

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 32- documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 16-22	sup. lorda di pavimento	mq. 165.00	1,00	mq. 165,00	€ 800,00

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)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 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;
- alla necessità di regolarizzare le difformità edilizie in precedenza descritte.

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.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

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

Valore unitario adottato = €/mq 800,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1295, Sub. 16-22	sup. lorda pavimento	mq. 165.00	€ 800,00	€ 132.000,00

8.4 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.):	(€ 132.000,00 x 0.15%)	€ 19.800,00
--	------------------------	--------------------

8.5 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

~~~~~

**LOTTO: 002**

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

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

## **1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

**Identificativo corpo:**

**APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE**

**Abitazione di tipo civile [A/2] e autorimessa [C/6] siti in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno A2**

## Quota e tipologia del diritto

**- PROPRIETA' PER L'INTERO**

Con la precisazione che la proprietà immobiliare risulta in capo alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto atto di mutazione di ragione sociale n. 185021 del 26.02.2010 trascritto  
alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP  
(NON VOLTURATO)

**Identificazione catastale** (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - PROPRIETA' PER L'INTERO

(vedi allegato 3 – visura catastale)

(vedi allegato 4 – elaborato planimetrico)

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.15, piano T-1 Ctg A/2 cl.3 vani 10,0 R.C. €. 1.239,50**

(vedi allegato 33 – planimetria catastale)

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.21, piano T**      Ctg C/6    cl. 2    mq.i 10,0    R.C. €.    26,34

(vedi allegato 34 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20, piano 4**    Ctg F/5    mq. 183

**Conformità catastale:**

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva che i locali posti al piano terra, comprensivi dell'autorimessa, risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentenziali alla residenza.

L'altezza interna utile del piano terra è pari a mt. 2.30 contro i mt. 2.40 dichiarata nella planimetria

**Non si dichiara la conformità catastale.**

\*\*\*\*\*

## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA

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.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale

di tipo condominiale.

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)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.

(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

\*\*\*\*\*

### 3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

### 4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA DI** [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00



Importo totale = €. 3.400.000,00  
(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Attestazione Prestazione Energetica:** In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 13.03.2018 e valido fino al 13.03.2028, l'immobile **F.39, mapp. 1295 Sub. 15**, ricade in Classe Energetica "C" con un grado di Prestazione Energetica pari a 81,95 KWh/mq.anno (vedi allegato 35 – Attestato di Prestazione Energetica)

### Millesimi di proprietà:

All'unità immobiliare sopradescritta compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al Sub. 23 (corte esterna e vano scala)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1295, Sub. 15-21, compete la quota di 245,61 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

### Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20 – dichiarazione di conformità)

#### **Collaudo Statico:**

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.  
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

\*\*\*\*\*

### **6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

**Atto di conferimento in società** n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

**Atto di Trasferimento sede sociale** n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

**Mutamento di denominazione o ragione sociale** n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

**In proprietà per l'intero:** F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

**In proprietà superficiaria:** F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A –atto notarile e nota di trascrizione)

\*\*\*\*\*

### **7) PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

**Identificativo:** CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 – Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e redistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e redistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

#### **Conformità edilizia:**

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi si rileva che i locali posti al piano terra risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentenziali alla residenza.

Si segnala inoltre che l'altezza del piano terra, a seguito della realizzazione di nuovo pavimento, è attualmente pari a mt. 2.30

Si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

**Non si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE**

#### **ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1295, SUB. 15-21**

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. 15-21

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: soggiorno con scala di accesso al piano superiore, camera, ripostigli, bagno e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, ripostiglio e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio e cartongesso;
- scala interna di collegamento al piano superiore in legno
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle e laminato;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;

- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con tre split (zona giorno/notte/piano terra)

**Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.**

(vedi allegato 36- documentazione fotografica)

| Destinazione                               | Parametro               | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1295, Sub. 15-21 | sup. lorda di pavimento | mq. 190.00                  | 1,00   | mq. 190,00             | € 800,00        |

### 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) |

## 8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 8.1 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;
- alla necessità di regolarizzare le difformità edilizie in precedenza descritte.

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.

### 8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

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

**Valore unitario adottato = €/mq 800,00**

### 8.3 Valutazione

| Destinazione                               | Parametro               | Superficie reale/poten-<br>ziale | Valore unitario | Valore complessivo  |
|--------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------|---------------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1295, Sub. 15-21 | sup. lorda<br>pavimento | mq. 190.00                       | € 800,00        | <b>€ 152.000,00</b> |

## 8.4 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.): (€ 152.00,00 x 0.15%) **€ 22.800,00**

### 8.5 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**

[illegible]



Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marcia-piedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area esterna è ricavato un posto auto esterno in uso alla singola unità immobiliare.  
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

\*\*\*\*\*

### **3) STATO DI POSSESSO**

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

### **4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Attestazione Prestazione Energetica:** In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 10.04.2017 e valido fino al 10.04.2027, l'immobile **F.39, mapp. 1295 Sub. 4**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 78,67 KWh/mq.anno (vedi allegato 38 – Attestato di Prestazione Energetica)

### Millesimi di proprietà:

All'unità immobiliare sopradescritta compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al Sub. 23 (corte esterna e vano scala)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1295, Sub. 4, compete la quota di 120,00 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

### Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

### Collaudo Statico:



Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.  
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

\*\*\*\*\*

## 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

**Atto di conferimento in società** n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

**Atto di Trasferimento sede sociale** n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

**Mutamento di denominazione o ragione sociale** n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

**In proprietà per l'intero:** F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

**In proprietà superficiaria:** F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A –atto notarile e nota di trascrizione)

\*\*\*\*\*

## 7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

**Identificativo:** CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità  
 Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi  
 Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93  
*(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)*

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi  
 Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026  
*(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)*

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages  
 Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153  
*(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)*

**Identificativo:** SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195  
 Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"  
 Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008  
 Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195  
*(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)*

**Conformità edilizia:**

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**Si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE

### ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1295, SUB. 4

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

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno e notte)

**Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.**

*(vedi allegato 39 – documentazione fotografica esterni)*

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|

|                                        |                            |           |      |           |          |
|----------------------------------------|----------------------------|-----------|------|-----------|----------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1295, Sub. 4 | sup. lorda di<br>pavimento | mq. 85.00 | 1,00 | mq. 85,00 | € 800,00 |
|----------------------------------------|----------------------------|-----------|------|-----------|----------|

**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) |

**8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA****8.1 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.

**8.2 Fonti di informazione**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

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

**Valore unitario adottato = €/mq 800,00**

**8.3 Valutazione**

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

|                                        |                         |           |          |                    |
|----------------------------------------|-------------------------|-----------|----------|--------------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1295, Sub. 4 | sup. lorda<br>pavimento | mq. 85.00 | € 800,00 | € <b>68.000,00</b> |
|----------------------------------------|-------------------------|-----------|----------|--------------------|

## 8.4 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%) | <b>€ 10.200,00</b> |
|-----------------------|--------------------|

### 8.5 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 |
|---------------|-------------|

[illegible]

**Beni in Comune di AVIANO (PN)  
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno A4  
F.39, mapp. 1295, Sub. 17  
CONDOMINIO “A”**

**LOTTO: 004**

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

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

## 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

**Identificativo corpo:**

**APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE**

**Abitazione di tipo civile [A/2] sito in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno A4**

### Quota e tipologia del diritto

**- PROPRIETA' PER L'INTERO**

Con la precisazione che la proprietà immobiliare risulta in capo alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto atto di mutazione di ragione sociale n. 185021 del 26.02.2010 trascritto  
alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP  
(NON VOLTURATO)

**Identificazione catastale** (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - PROPRIETA' PER L'INTERO

(vedi allegato 3 – visura catastale)

(vedi allegato 4 – elaborato planimetrico)

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

(vedi allegato 40 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20,** piano 4    Ctq F/5    mq. 183

**Conformità catastale:**

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**Si dichiara la conformità catastale.**

\*\*\*\*\*

## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA

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.

L' intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

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)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marcia-piedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area esterna è ricavato un posto auto esterno in uso alla singola unità immobiliare.  
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

\*\*\*\*\*

### **3) STATO DI POSSESSO**

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

### **4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Attestazione Prestazione Energetica:** In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 11.04.2017 e valido fino al 11.04.2027, l'immobile **F.39, mapp. 1295 Sub. 17**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 76.87 KWh/mq.anno (vedi allegato 41 – Attestato di Prestazione Energetica)

### Millesimi di proprietà:

All'unità immobiliare sopradescritta compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al Sub. 23 (corte esterna e vano scala)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1295, Sub. 17, compete la quota di 147,69 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

### Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20 – dichiarazione di conformità)

### Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.  
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

\*\*\*\*\*

## 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

**Atto di conferimento in società** n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

**Atto di Trasferimento sede sociale** n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

**Mutamento di denominazione o ragione sociale** n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

**In proprietà per l'intero:** F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

**In proprietà superficiaria:** F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

\*\*\*\*\*

## 7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

**Identificativo:** CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996



Tipo pratica: Certificato di abitabilità  
 Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi  
 Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93  
 (vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi  
 Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026  
 (vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages  
 Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153  
 (vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195  
 Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"  
 Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008  
 Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195  
 (vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

#### Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**Si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE

#### ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1295, SUB. 17

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

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno e notte)

**Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.**

(vedi allegato 42 – documentazione fotografica esterni)

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|

|                                         |                            |            |      |            |          |
|-----------------------------------------|----------------------------|------------|------|------------|----------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1295, Sub. 17 | sup. lorda di<br>pavimento | mq. 110.00 | 1,00 | mq. 110,00 | € 800,00 |
|-----------------------------------------|----------------------------|------------|------|------------|----------|

**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. 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) |

**8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA****8.1 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.

**8.2 Fonti di informazione**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

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

**Valore unitario adottato = €/mq 800,00**

**8.3 Valutazione**

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

|                                         |                         |           |          |                    |
|-----------------------------------------|-------------------------|-----------|----------|--------------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1295, Sub. 17 | sup. lorda<br>pavimento | mq.110.00 | € 800,00 | <b>€ 88.000,00</b> |
|-----------------------------------------|-------------------------|-----------|----------|--------------------|

## 8.4 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%) | <b>€ 13.200,00</b> |
|-----------------------|--------------------|

### 8.5 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 |
|---------------|-------------|

[illegible]

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

**Identificativo corpo:**

**Abitazione di tipo civile [A/2] sito in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno A5**

**PROPRIETA' PER L'INTERO**

**Identificazione catastale** (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Intestazione: [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

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20, piano 4** Ctg F/5 mq. 183

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

\*\*\*\*\*

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.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

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)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marcia-piedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area esterna è ricavato un posto auto esterno in uso alla singola unità immobiliare.  
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8– ortofoto e documentazione fotografica)

\*\*\*\*\*

### **3) STATO DI POSSESSO**

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10– visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

### **4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Attestazione Prestazione Energetica:** In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 03.03.2017 e valido fino al 03.03.2027, l'**immobile F.39, mapp. 1295 Sub. 19**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 76.75 KWh/mq.anno (vedi allegato 44 – Attestato di Prestazione Energetica)

### Millesimi di proprietà:

All'unità immobiliare sopradescritta compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al Sub. 23 (corte esterna e vano scala)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1295, Sub. 19, compete la quota di 120,00 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

### Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

### Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.  
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

\*\*\*\*\*

## 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

**Atto di conferimento in società** n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

**Atto di Trasferimento sede sociale** n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

**Mutamento di denominazione o ragione sociale** n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

**In proprietà per l'intero:** F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

**In proprietà superficiaria:** F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

\*\*\*\*\*

## 7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

**Identificativo:** CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità  
 Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi  
 Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93  
 (vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi  
 Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026  
 (vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages  
 Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153  
 (vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"  
 Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008  
 Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195  
 (vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

#### Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**Si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE

#### ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1295, SUB. 19

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

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno e notte)

**Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.**

(vedi allegato 45 – documentazione fotografica esterni)

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|



|                                         |                            |           |      |           |          |
|-----------------------------------------|----------------------------|-----------|------|-----------|----------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1295, Sub. 19 | sup. lorda di<br>pavimento | mq. 85.00 | 1,00 | mq. 85,00 | € 800,00 |
|-----------------------------------------|----------------------------|-----------|------|-----------|----------|

**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) |

**8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA****8.1 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.

**8.2 Fonti di informazione**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

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

**Valore unitario adottato = €/mq 800,00**

**8.3 Valutazione**

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

|                                         |                         |           |          |                    |
|-----------------------------------------|-------------------------|-----------|----------|--------------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1295, Sub. 19 | sup. lorda<br>pavimento | mq. 85.00 | € 800,00 | € <b>68.000,00</b> |
|-----------------------------------------|-------------------------|-----------|----------|--------------------|

## 8.4 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%) | <b>€ 10.200,00</b> |
|-----------------------|--------------------|

### 8.5 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 |
|---------------|-------------|

[illegible]

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

**LOTTO: 006**

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

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

## 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

**Identificativo corpo:**

**APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE**

**Abitazione di tipo civile [A/2] sito in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno A6**

### Quota e tipologia del diritto

**\_\_\_\_\_ - PROPRIETA' PER L'INTERO**

Con la precisazione che la proprietà immobiliare risulta in capo alla società [REDACTED]  
[REDACTED] giusto atto di mutazione di ragione sociale n. 185021 del 26.02.2010 trascritto  
alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP  
(NON VOLTURATO)

**Identificazione catastale** (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - PROPRIETA' PER L'INTERO

(vedi allegato 3 – visura catastale)

(vedi allegato 4 – elaborato planimetrico)

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub.18**, piano 3    Ctg A/2    cl. 3    vani 6,5    R.C. €. 805,67

(vedi allegato 46 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1295, sub. 20, piano 4** Ctg F/5 mq. 183

**Conformità catastale:**

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**Si dichiara la conformità catastale.**

\*\*\*\*\*

## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA

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.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

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)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marcia-piedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area esterna è ricavato un posto auto esterno in uso alla singola unità immobiliare.  
(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

\*\*\*\*\*

### **3) STATO DI POSSESSO**

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

### **4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Attestazione Prestazione Energetica:** In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 13.03.2018 e valido fino al 13.03.2028, l'immobile **F.39, mapp. 1295 Sub. 18**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 70,90 KWh/mq.anno (vedi allegato 47 – Attestato di Prestazione Energetica)

### Millesimi di proprietà:

All'unità immobiliare sopradescritta compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al Sub. 23 (corte esterna e vano scala)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1295, Sub. 18, compete la quota di 147,69 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

### Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20– dichiarazione di conformità)

### Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.  
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

\*\*\*\*\*

## 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

**Atto di conferimento in società** n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

**Atto di Trasferimento sede sociale** n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

**Mutamento di denominazione o ragione sociale** n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

**In proprietà per l'intero:** F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

**In proprietà superficiaria:** F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

\*\*\*\*\*

## 7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

**Identificativo:** CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità  
 Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi  
 Rilascio in data: 01.04.1996 - Agibilità pratica n. 69/93  
*(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)*

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi  
 Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026  
*(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)*

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages  
 Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153  
*(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)*

**Identificativo:** SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"  
 Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008  
 Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195  
*(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)*

#### Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**Si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE

#### ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1295, SUB. 18

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

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con due split (zona giorno e notte)

**Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.**

*(vedi allegato 48 – documentazione fotografica esterni)*

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
|              |           |                             |        | lente                  |                 |

|                                         |                            |            |      |            |          |
|-----------------------------------------|----------------------------|------------|------|------------|----------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1295, Sub. 18 | sup. lorda di<br>pavimento | mq. 110.00 | 1,00 | mq. 110,00 | € 800,00 |
|-----------------------------------------|----------------------------|------------|------|------------|----------|

**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) |

**8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA****8.1 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.

**8.2 Fonti di informazione**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

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

**Valore unitario adottato = €/mq 800,00**

**8.3 Valutazione**

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



|                                         |                         |           |          |                    |
|-----------------------------------------|-------------------------|-----------|----------|--------------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1295, Sub. 18 | sup. lorda<br>pavimento | mq.110.00 | € 800,00 | <b>€ 88.000,00</b> |
|-----------------------------------------|-------------------------|-----------|----------|--------------------|

## 8.4 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%) | <b>€ 13.200,00</b> |
|-----------------------|--------------------|

### 8.5 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 |
|---------------|-------------|

A decorative horizontal border at the bottom of the page, featuring a continuous pattern of small, stylized floral or scroll-like motifs.

**Beni in Comune di AVIANO (PN)  
Via Don Primo Mazzolari n. 5 – interno B1  
F.39, mapp. 1296, Sub. 45-47  
CONDOMINIO “B”**

**LOTTO: 007**

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

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

**1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Identificativo corpo:

**APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE PLURESIDENZIALE**

**Abitazione di tipo civile [A/2] e autorimessa [C/6] siti in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno B1**

**Quota e tipologia del diritto**

**- PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

**Identificazione catastale** (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **- PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

**- PROPRIETA' PER L'AREA**

(vedi allegato 49 – visura catastale)

(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.45, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,0 R.C. €. 743,70**

(vedi allegato 51 – planimetria catastale)

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.47, piano T Ctg C/6 cl. 2 mq.i 10,0 R.C. €. 26,34**

(vedi allegato 52 – planimetria catastale)

All'unità immobiliare verrà assegnata **la quota indivisa di 1/6** del lastrico solare posto al piano quarto e catastalmente identificato come segue:

**Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.49, piano 4 Ctg F/5 mq. 183**

**Conformità catastale:**

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva che i locali posti al piano terra, comprensivi dell'autorimessa, risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenti alla residenza.

L'altezza interna utile del piano terra è pari a mt. 2.30 contro i mt. 2.40 dichiarata nella planimetria

**Non si dichiara la conformità catastale.**

\*\*\*\*\*  
**2) DESCRIZIONE SOMMARIA**

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.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale.

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)

Il lotto è completamente recintato con recinzione in muretto e rete metallica con antistante siepe, dotato di due accessi carraio e uno pedonale con cancelli in ferro ad apertura elettrica, marciapiedi in piastrelle e l'area scoperta risulta in prevalenza sistemata con pavimentazione in moduli autobloccanti di calcestruzzo.

Nell'area esterna è stato realizzato il sistema di scarico delle acque reflue domestiche e le linee tecnologiche a servizio degli alloggi.

Presso l'area scoperta esterna sono ricavati i posti auto in uso alle singole unità immobiliari.

(vedi allegato 7 – planimetria parcheggi)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne prevalenti dei fabbricati costituenti il complesso edilizio vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con isolamento esterno "a cappotto" e rivestimento plastico a graffiato
- Solai d'interpiano a piastre prefabbricate tipo "predalle" e latero-cemento
- Solaio di copertura piano opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con soprastante ghiaietto lavato e delimitato da parapetti in muratura. Nell'area sono collocate le unità esterne dei climatizzatori a servizio delle singole unità immobiliari.
- Vano scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con pavimenti in marmo e serramenti esterni in alluminio e vetro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto e documentazione fotografica)

\*\*\*\*\*

### 3) STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con sede in Aviano giusto "contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo" n. 297644 di rep del 15.03.2018 notaio Giorgio Pertegato, registrato a Pordenone il 19.03.2018 al n. 3747 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.03.2018 ai nn. 4389 RG/3294 RP per un canone annuo di €. 170.000,00.

Il contratto di locazione è stabilito in dodici anni con validità fino al 14.03.2030 con diritto della parte conduttrice a sublocare, anche solo parzialmente, i complessi immobiliari.

Trattandosi di complesso edilizio formato da un totale di 24 alloggi distribuiti su quattro fabbricati il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, ritiene sostanzialmente congruo il canone di affitto pattuito corrispondente ad una media di circa €. 600,00/mese per singolo alloggio.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

### 4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 169766/17238 di rep. del 08.07.2004, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.07.2004 ai nn. 11460 R.G./2375 R.P.

Importo capitale = €. 1.700.000,00

Importo totale = €. 3.400.000,00

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 178970/20971 di rep. del 07.06.2007, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.06.2007 ai nn. 11580 R.G./2951 R.P.

Importo capitale = €. 1.300.000,00

Importo totale = €. 2.600.000,00

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

**Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 183616/23388 di rep. del 02.07.2009, notaio RIVANI FAROLFI Nicola, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai nn. 9976 R.G./1838 R.P.

Importo capitale = €. 3.300.000,00

Importo totale = €. 6.600.000,00

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED]

Rogito n. 966 di rep. in data 11.06.2021, UNEP di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.07.2021 ai nn. 11230 R.G./8227 R.P.

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Attestazione Prestazione Energetica:** In base all'Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. COSSETTINI Flavio datato 13.03.2018 e valido fino al 13.03.2028, l'immobile **F.39, mapp. 1296 Sub. 45**, ricade in Classe Energetica "C" con un grado di Prestazione Energetica pari a 73,56 KWh/mq.anno (vedi allegato 53 – Attestato di Prestazione Energetica)

### Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai

- Sub. 41 (BCNC ai sub. 45-46-3-4-5-6 – vano scala)

- Sub. 44 (BCNC A TUTTI I Sub. – corte esterna)

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 39, mapp. 1296, Sub. 45-47, compete la quota di 219,01 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

(vedi allegato 16 – Tabella millesimale)

### Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianti termici autonomi, idrosanitari e scarichi, adduzione gas metano ed acquedotto" emesso in data 28.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico" emesso in data 21.07.1995 dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 18 – dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA A emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, idrico sanitario, impianto di raffrescamento PALAZZINA B emesso in data 08.09.2009 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 20 – dichiarazione di conformità)

#### **Collaudo Statico:**

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 20.07.1995 al prot. 15740.  
(vedi allegato 21 – certificato di collaudo statico)

\*\*\*\*\*

### **6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

**Atto di conferimento in società** n. 138006 di rep. del 05.11.1998, notaio BOSCHETTI Giuseppe trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.02.1999 ai nn. 1827-1828 RG/1442-1443 RP.

(vedi allegato 22 – atto di proprietà)

(vedi allegato 23 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1827/1442)

(vedi allegato 24 – nota di trascrizione del 05.02.1999 n. 1828/1443)

**Atto di Trasferimento sede sociale** n. 47925 di rep. del 12.07.2001, notaio IANNACCONE Maria Nives trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 03.08.2001 ai nn. 12206 RG/8721 RP.

(vedi allegato 25 – nota di trascrizione)

**Mutamento di denominazione o ragione sociale** n. 185021 di rep. del 26.02.2010, notaio RIVANI FAROLFI Nicola trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 11.03.2010 ai nn. 4016 RG/2780 RP. relativamente alle unità immobiliari identificate come segue:

**In proprietà per l'intero:** F. 39, mapp. 1295, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 15-16-17-18-19-20-21-22)

**In proprietà superficiaria:** F. 39, mapp. 1296, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

(a seguito denuncia di variazione catastale le unità immobiliari Sub. 1-2-7-8-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 venivano soppresse e si costituivano le nuove unità immobiliari Sub. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60)

(vedi allegato 26 – nota di trascrizione)

Si precisa che le attuali particelle:

- Mapp. 1295 di are 08.71 (in piena proprietà)
- Mapp. 1296 di are 27.83 (in proprietà superficiaria)

Sono pervenute alla ditta costruttrice [REDACTED] a seguito atto di compravendita e convenzione n. 85976 di rep, notaio Giorgio Bevilacqua, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.01.1994 ai nn. 797 RG/688 RP.

La concessione del diritto di superficie di cui all'atto suddetto avrà la durata novantanovenale.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree individuate dal PEEP è consentita su richiesta formulata dai singoli proprietari degli alloggi previa autorizzazione del Comune, al quale spetta il diritto di prelazione nell'acquisto.

(vedi allegato 26/A – atto notarile e nota di trascrizione)

\*\*\*\*\*

### **7) PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 116/93 del 10.09.1993

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di 24 alloggi ripartiti su n. 4 fabbricati

Rilascio in data 10.09.1993 – Pratica edilizia n. 69/93

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

**Identificativo:** CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 601/96 del 01.04.1996

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di quattro fabbricati per un totale di 24 alloggi

Rilascio in data: 01.04.1996 – Agibilità pratica n. 69/93

(vedi allegato 28 – certificato di agibilità)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 4353 del 18.02.2008 – pratica 08/0026

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione cancelli e ridistribuzione verde e parcheggi

Rilascio in data 18.02.2008 – Pratica edilizia n. 08/0026

(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 16219 del 01.07.2008 – pratica 08/0153

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione porticati esterni e ridistribuzione cantine e garages

Rilascio in data 01.07.2008 – Pratica edilizia n. 08/0153

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

**Identificativo:** SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' del 22.10.2018 – pratica 18/0195

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA"

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità alla DIA n. 16219 del 01.07.2008

Rilascio in data 22.10.2018 – Pratica edilizia n. 18/0195

(vedi allegato 31 – segnalazione certificata di inizio attività)

#### **Conformità edilizia:**

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi si rileva che i locali posti al piano terra risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinentenziali alla residenza.

Si segnala inoltre che l'altezza del piano terra, a seguito della realizzazione di nuovo pavimento, è attualmente pari a mt. 2.30

Si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

**Non si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE**

#### **ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 39, MAPP.1296, SUB. 45-47**

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. 45-47

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: soggiorno con scala di accesso al piano superiore, studio, bagno, ripostigli e portico
- Piano primo: pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazze esterne

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio e cartongesso;
- scala interna di collegamento al piano superiore in legno
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti;
- pavimenti in piastrelle e laminato;
- rivestimenti bagni e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica con vasca idromassaggio;

- serramenti esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- impianto di climatizzazione con tre split (zona giorno/notte/piano terra)

**Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.**

(vedi allegato 54- documentazione fotografica)

| Destinazione                               | Parametro               | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1296, Sub. 45-47 | sup. lorda di pavimento | mq. 165.00                  | 1,00   | mq. 165,00             | € 750,00        |

### 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. 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) |

## 8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 8.1 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;
- alla necessità di regolarizzare le difformità edilizie in precedenza descritte.

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.

### 8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

Secondo semestre anno 2021

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

Abitazioni di tipo economico- Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 1000,00

## BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI AVIANO

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

Abitazioni in stabili di seconda fascia

VALORE A MQ. DA €. 644,00 a €. 947,00

Si segnala che i valori espressi fanno riferimento a cessione di beni immobili in piena proprietà. Trattandosi di stima della proprietà superficiaria sarà apportata una riduzione al valore unitario della piena proprietà.

L'art. 31, comma 48 della Legge 448 del 23.12.1998 così come modificato dalla Legge 108 del 27.07.2021 consente la trasformazione del diritto di superficie e dei vincoli convenzionali per gli alloggi in area PEEP, in diritto di proprietà con eliminazione dei vincoli.

La trasformazione del "diritto di superficie" in diritto di "piena proprietà" dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale di Aviano, su istanza del superficiario, e il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e che trattasi di cessione del solo diritto di superficie, ritiene di assumere il seguente valore unitario

**Valore unitario adottato = €/mq 750,00**

### 8.3 Valutazione

| Destinazione                               | Parametro               | Superficie reale/poten-<br>ziale | Valore unitario | Valore complessivo  |
|--------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------|---------------------|
| ABITAZIONE<br>F.39, Mapp. 1296, Sub. 45-47 | sup. lorda<br>pavimento | mq. 165.00                       | € 750,00        | <b>€ 123.750,00</b> |

## 8.4 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.):

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| (€ 123.750,00 x 0.15%) | <b>€ 18.562,50</b> |
|------------------------|--------------------|

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 105.187,50

## ARROTONDATO A

**€ 105.000,00**










































































































































