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 contrato 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 ***L***[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 08.05.2017 e valido fino al 08.05.2027, **l'immobile F.39, mapp. 1296 Sub. 11**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 70,90 KWh/mq.anno
(vedi allegato 86– Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:
Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai
- Sub. 42 (BCNC ai sub. 50-51-9-10-11-12 – 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. 11, 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 [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] 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 novantanovennale.
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.1296, SUB. 11

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

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

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 in piastrelle;
– 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 due split (zona giorno/notte)

In sede di sopralluogo si sono rilevate muffe ed esfoliazioni delle pitture estese su pareti e soffitti interni
Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.
(vedi allegato 87– documentazione fotografica)

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

ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 11	sup. lorda di pavimento	mq. 110.00	1,00	mq. 110,00	€ 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 divisori 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

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/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 11	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 750,00	**€ 82.500,00**

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.): (€ 82.500,00 x 0.15%) **€ 12.375,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 70.125,00**

ARROTONDATO A € 70.000,00

§§§

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

LOTTO: 018

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 C5

Quota e tipologia del diritto
[redacted] **- PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Identificazione catastale *(vedi allegato 2 – estratto di mappa)*
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
[redacted] - PROPRIETA' PER L'AREA
(vedi allegato 49 – visura catastale)
(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.12, piano 3 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37
(vedi allegato 88 – 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.54, 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, 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 contrato 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]
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]
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]
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]
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 29.05.2017 e valido fino al 29.05.2027, **l'immobile F.39, mapp. 1296 Sub. 12**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 70,90 KWh/mq.anno
(vedi allegato 89 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:
Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai
- Sub. 42 (BCNC ai sub. 50-51-9-10-11-12 – 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. 12, 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] 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 novantanovennale.
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.1296, SUB. 12

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

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

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 in piastrelle;
– 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 due split (zona giorno/notte)

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.
(vedi allegato 90– documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub.12	sup. lorda di pavimento	mq. 85.00	1,00	mq. 85,00	€ 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 divisori 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

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/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 12	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 750,00	**€ 63.750,00**

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.): (€ 63.750,00 x 0.15%) **€ 9.562,50**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 54.187,50**

ARROTONDATO A € 55.000,00

§§§

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

LOTTO: 019

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] sitoin Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno D1

Quota e tipologia del diritto
[redacted] **- PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Identificazione catastale *(vedi allegato 2 – estratto di mappa)*
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
[redacted] - PROPRIETA' PER L'AREA
(vedi allegato 49 – visura catastale)
(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.55, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,5 R.C. €. 805,67
(vedi allegato 91 – 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.60, 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 risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali alla residenza.
L'altezza interna utile del piano terra inoltre 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 contrato 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]
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]
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]
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]
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 12.10.2017 e valido fino al 12.10.2027, **l'immobile F.39, mapp. 1296 Sub. 55**, ricade in Classe Energetica "C" con un grado di Prestazione Energetica pari a 73,56 KWh/mq.anno
(vedi allegato 92 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:
Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai
- Sub. 43 (BCNC ai sub. 55-56-16-57-58-59 – 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. 55, 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] 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 novantanovennale.
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 pertinenziali 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. 55

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

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 165,00 (circa) e può essere così descritta:
- Piano terra: soggiorno con scala di accesso al piano superiore, bagno, camera, 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)

In sede di sopralluogo si sono rilevate lievi tracce di umidità su alcuni tratti delle pareti interne
Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.
(vedi allegato 93– documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 55	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 divisori 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.	70.00 x 0.05	= mq. 3.50 (circa)
		Sommano	= mq. 162.10 (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

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/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 55	sup. lorda pavimento	mq. 165.00	€ 750,00	**€ 123.750,00**

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.): (€ 123.750,00 x 0.15%) **€ 18.562,50**

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

§§§

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

LOTTO: 020

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] sita in Comune di Aviano (PN), via Don Primo Mazzolari n.5 – interno D2

Quota e tipologia del diritto
[redacted] **- PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Identificazione catastale *(vedi allegato 2 – estratto di mappa)*
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
[redacted] - PROPRIETA' PER L'AREA
(vedi allegato 49 – visura catastale)
(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.56, piano T-1 Ctg A/2 cl. 3 vani 8,0 R.C. €. 991,60
(vedi allegato 94 – 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.60, 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 risultano di fatto utilizzati a fini abitativi e non quali locali accessori pertinenziali alla residenza.
L'altezza interna utile del piano terra inoltre 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 contrato 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]
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]
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]
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]
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 13.03.2018 e valido fino al 13.03.2028, **l'immobile F.39, mapp. 1296 Sub. 56**, ricade in Classe Energetica "C" con un grado di Prestazione Energetica pari a 81,95 KWh/mq.anno
(vedi allegato 95 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:
Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai
- Sub. 43 (BCNC ai sub. 55-56-16-57-58-59 – 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. 56, 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 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] 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 novantanovennale.
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 pertinenziali 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. 56

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

L'abitazione con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 185,00 (circa) e può essere così descritta:
- Piano terra: soggiorno con scala di accesso al piano superiore, camera, bagno, ripostigli e portico
- Piano primo: soggiorno, 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)

In sede di sopralluogo si sono rilevate lievi tracce di umidità su alcuni tratti delle pareti interne
Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.
(vedi allegato 96– documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 56	sup. lorda di pavimento	mq. 185.00	1,00	mq. 185,00	€ 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 divisori 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.	100.00 x 0.05	= mq. 5.00 (circa)
		Sommano	= mq. 185.60 (circa)
		Arrotondato a	= mq. 185.00 (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/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 56	sup. lorda pavimento	mq. 185.00	€ 750,00	**€ 138.750,00**

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.): (€ 138.750,00 x 0.15%) **€ 20.812,50**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 117.937,50**

ARROTONDATO A € 115.000,00

§§§

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

LOTTO: 021

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 D3

Quota e tipologia del diritto
[redacted] **- PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Identificazione catastale *(vedi allegato 2 – estratto di mappa)*
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
[redacted] - PROPRIETA' PER L'AREA
(vedi allegato 49 – visura catastale)
(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.16, piano 2 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,0 R.C. €. 529,37
(vedi allegato 97 – 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. 60, piano 4 Ctg F/5 mq. 183

Conformità catastale:
La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della non corretta rappresentazione grafica della finestra del bagno
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 contrato 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]
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]
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]
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]
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 14.03.2018 e valido fino al 14.03.2028, **l'immobile F.39, mapp. 1296 Sub. 16**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 74,13 KWh/mq.anno
(vedi allegato 98 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:
Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai
- Sub. 43 (BCNC ai sub. 55-56-16-57-58-59 – 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. 16, 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] 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 novantanovennale.
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.1296, SUB. 16

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

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

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 in piastrelle;
– 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 due split (zona giorno/notte)
Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.
(vedi allegato 99– documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 16	sup. lorda di pavimento	mq. 85.00	1,00	mq. 85,00	€ 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 divisori 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;
- alla necessità di provvedere alla realizzazione delle opere per il ripristino dello stato dei luoghi.

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/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 16	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 750,00	**€ 63.750,00**

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.): (€ 63.750,00 x 0.15%) **€ 9.562,50**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 54.187,50**

ARROTONDATO A € 55.000,00

§§§

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

LOTTO: 022

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 D4

Quota e tipologia del diritto
[redacted] **- PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Identificazione catastale *(vedi allegato 2 – estratto di mappa)*
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
[redacted] - PROPRIETA' PER L'AREA
(vedi allegato 49 – visura catastale)
(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.57, piano 2 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,0 R.C. €. 743,70
(vedi allegato 100 – 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. 60, 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, 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 contrato 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]
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]
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]
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]
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 14.03.2018 e valido fino al 14.03.2028, **l'immobile F.39, mapp. 1296 Sub. 57**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 74,13 KWh/mq.anno
(vedi allegato 101 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:
Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai
- Sub. 43 (BCNC ai sub. 55-56-16-57-58-59 – 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. 57, 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] 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 novantanovennale.
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.1296, SUB. 57

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

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

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 in piastrelle;
– 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 due split (zona giorno/notte)
Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.
(vedi allegato 102– documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub.57	sup. lorda di pavimento	mq. 110.00	1,00	mq. 110,00	€ 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 divisori 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

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/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 57	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 750,00	**€ 82.500,00**

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.): (€ 82.500,00 x 0.15%) **€ 12.375,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 70.125,00**

ARROTONDATO A € 70.000,00

§§§

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

LOTTO: 023

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 D5

Quota e tipologia del diritto
[redacted] **- PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Identificazione catastale *(vedi allegato 2 – estratto di mappa)*
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
[redacted] - PROPRIETA' PER L'AREA
(vedi allegato 49 – visura catastale)
(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.58, piano 3 Ctg A/2 cl. 3 vani 4,5 R.C. €. 557,77
(vedi allegato 103 – 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. 60, 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, 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 contrato 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]
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]
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]
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]
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 31.05.2017 e valido fino al 31.05.2027, **l'immobile F.39, mapp. 1296 Sub. 58**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 73,81 KWh/mq.anno
(vedi allegato 104 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:
Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai
- Sub. 43 (BCNC ai sub. 55-56-16-57-58-59 – 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.58, 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] 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 novantanovennale.
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.1296, SUB. 58

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

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

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 in piastrelle;
– 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 due split (zona giorno/notte)
Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.
(vedi allegato 105– documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 58	sup. lorda di pavimento	mq. 85.00	1,00	mq. 85,00	€ 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 divisori 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

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/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 58	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 750,00	**€ 63.750,00**

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.): (€ 63.750,00 x 0.15%) **€ 9.562,50**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 54.187,50**

ARROTONDATO A € 55.000,00

§§§

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

LOTTO: 024

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 D6

Quota e tipologia del diritto
[redacted] **- PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Identificazione catastale *(vedi allegato 2 – estratto di mappa)*
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
[redacted] - PROPRIETA' PER L'AREA
(vedi allegato 49 – visura catastale)
(vedi allegato 50 – elaborato planimetrico)

Sez. A Foglio 39, mapp. 1296, sub.59, piano 3 Ctg A/2 cl. 3 vani 6,0 R.C. €. 743,70
(vedi allegato 106 – 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. 60, 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, 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 contrato 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]
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]
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]
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]
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 14.03.2018 e valido fino al 14.03.2028, **l'immobile F.39, mapp. 1296 Sub. 59**, ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 70,90 KWh/mq.anno
(vedi allegato 107 – Attestato di Prestazione Energetica)

Millesimi di proprietà:
Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai
- Sub. 43 (BCNC ai sub. 55-56-16-57-58-59 – 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. 59, 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] 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 novantanovennale.
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.1296, SUB. 59

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

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

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 in piastrelle;
– 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 due split (zona giorno/notte)
Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.
(vedi allegato 108 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub.59	sup. lorda di pavimento	mq. 110.00	1,00	mq. 110,00	€ 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 divisori 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

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/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.39, Mapp. 1296, Sub. 59	sup. lorda pavimento	mq. 110.00	€ 750,00	**€ 82.500,00**

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.): (€ 82.500,00 x 0.15%) **€ 12.375,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 70.125,00**

ARROTONDATO A **€ 70.000,00**

§§§