
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **55/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-04-2024

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001, 002**

Esperto alla stima: Dott.Agr. Massimiliano Zannier

Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U

Partita IVA: 01683390932

Studio in: Via G.Mazzini 28 - 33097 Spilimbergo (PN)

Telefono: 0427812038

Email: massimiliano.zannier@gmail.com

Pec: m.zannier@epap.conafpec.it

Beni in **Aviano (PN)**

Lotto: 001

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

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

Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-abitazione

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- comune Aviano, foglio 55, particella 384, subalterno 4, indirizzo Via Antonio da Pordenone, piano 1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie 131 mq (128 mq escluse aree scoperte), rendita € 419.62

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1,

Derivante da: Sentenza per divisione del 17/02/2021, emessa dal Tribunale di Belluno, n.rep.412/11, trascritta a Pordenone il 06/05/2021, reg. gen.7126, reg.part.5237.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B- centrale termica

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- comune Aviano, foglio 55, particella 384, subalterno 7, indirizzo Via Antonio da Pordenone, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, superficie 10 mq, rendita € 13.32

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1,

Derivante da: Sentenza per divisione del 17/02/2021, emessa dal Tribunale di Belluno, n.rep.412/11, trascritta a Pordenone il 06/05/2021, reg. gen.7126, reg.part.5237.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - magazzino/legnaia

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- comune Aviano, foglio 55, particella 413, indirizzo Via Antonio da Pordenone, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 6 mq, rendita € 26.65

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1,

Derivante da: Sentenza per divisione del 17/02/2021, emessa dal Tribunale di Belluno, n.rep.412/11, trascritta a Pordenone il 06/05/2021, reg. gen.7126, reg.part.5237.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D - seminativo arborato

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

- sezione censuaria Aviano, foglio 55, particella 389, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 764 mq, reddito dominicale: € 3.95, reddito agrario: € 2.37

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1.

Derivante da: Sentenza per divisione del 17/02/2021, emessa dal Tribunale di Belluno, n.rep.412/11, trascritta a Pordenone il 06/05/2021, reg. gen.7126, reg.part.5237.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona abitata posta a sud-est del paese di Aviano. Nelle vicinanze vi è la presenza di alcuni fabbricati adibiti ad uso abitativo oltre a delle superfici agricole. Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si può raggiungere le città di Pordenone e facilmente collegarsi con le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-abitazione, B-centrale termica, C-magazzino/legnaia, D- sem. arb.

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Come indicatomi dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pordenone, in capo all'esecutato e per gli immobili richiesti non risultano presenti contratti di locazione e/o comodato vigenti nell'ufficio di Pordenone

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A-abitazione, B-centrale termica, C-magazzino/legnaia, D- sem. arb.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale

- a favore di: [REDACTED];
- contro: [REDACTED];
- a rogito di: Tribunale di Belluno in data 17/02/2021 ai nn. 412/11;
- iscritto/trascritto a: Pordenone in data 06/05/2021 ai nn. 7127/1091;
- importo ipoteca: € 1454,00;
- importo capitale: € 1454,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento

- a favore di: [REDACTED];
- contro: [REDACTED];
- iscritto/trascritto a: Pordenone in data 29/03/2023 ai nn. 4465/3495.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A-abitazione , B - centrale termica

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -L'immobile di cui al sub.4 è posto al primo piano e l'accesso è possibile tramite la percorrenza di una scala. Per accedere al sub.7 è necessario percorrere un paio di scalini. Le scale risultano prive di adeguamenti che permettano l'accesso ai piani dell'edificio a soggetti diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Copia dell' ACE/APE, seppur richiesto dal sottoscritto, non è stato fornito dall'esecutato. Non risulta depositato un certificato APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione né presso gli uffici comunali, né presso il Catasto Energetico on-line degli edifici del Friuli Venezia Giulia. Lo scrivente perito, ha provveduto a richiedere copia del libretto di impianto per poter così produrre l' A.P.E. mancante, ma il Libretto di Impianto non era aggiornato. Pertanto ad oggi il sottoscritto perito non è in possesso di un valido rapporto di controllo dell'efficienza energetica dell'impianto come previsto dal D.Lgs.192/05 e dal DPR 74/2013. Per i suddetti motivi il sottoscritto perito non ha proceduto alla redazione dell' APE. Si consiglia di effettuare un valido rapporto di controllo dell'efficienza energetica dell'impianto prima della redazione dell'APE.

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

Avvertenze ulteriori: Non rilevati

Identificativo corpo: C - magazzino/legnaia

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Tettoia posta al piano terra. Per accedere al ripostiglio è necessario percorrere degli scalini. Le scale risultano prive di adeguamenti che permettano l'accesso ai piani dell'edificio a soggetti diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

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

Avvertenze ulteriori: Non rilevati

Identificativo corpo: D - seminativo arborato

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

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

Avvertenze ulteriori: Non rilevati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A-abitazione , B - centrale termica

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Da ante ventennio fino al 28/01/2007

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1.

- In forza di: atto di donazione a rogito di Notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo, in data 18/05/1984, ai nn. 1800/341; registrato a Pordenone, in data 04/06/1984, ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 14/06/1984, ai nn. 6246/5184.

- Note: Nel suddetto atto di donazione del 18/05/1984 rep.1800/341, viene donata la nuda proprietà. Successivamente, con la morte di [REDACTED] si ha la riunione di usufrutto, voltura n.5818.1/1993, pratica 163617 in atti dal 24/09/2001

dal 28/01/2007 al 17/02/2021

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1.

- In forza di: successione testamentaria a rogito di Notaio dott.Ruggiero Orlando, in data 28/01/2007, ai nn. 73383; registrato a Pieve di Cadore, in data 21/01/2008, ai nn. volume 2008 n.18.

- Note: Come indicato nella visura catastale: Successione di [REDACTED], voltura n.1122.2/2008 - pratica n.PN0035329 in atti dal 13/02/2008

dal 17/02/2021 ad oggi (attuale proprietario)

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1 .

- In forza di: Sentenza per divisione - a rogito di Tribunale di Belluno, in data 17/02/2021, ai nn. 412/11; trascritto a Pordenone, in data 06/05/2021, ai nn. 7126/5237.

Identificativo corpo: C - magazzino/legnaia

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Da ante ventennio fino al 28/01/2007

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

- In forza di: denuncia di successione.

- Note: Come indicato nella visura catastale: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 13/07/1993 - Riunione d'usufrutto di [REDACTED], voltura n.5818.1/1993, pratica 163617 in atti dal 24/09/2001

dal 28/01/2007 al 17/02/2021

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

- In forza di: successione testamentaria a rogito di Notaio dott.Ruggiero Orlando, in data 28/01/2007, ai nn. 73383; registrato a Pieve di Cadore, in data 21/01/2008, ai nn. volume 2008 n.18.

- Note: Come indicato nella visura catastale: Successione di [REDACTED], voltura n.1122.4/2008 - pratica n.PN0035329 in atti dal 13/02/2008

dal 17/02/2021 ad oggi (attuale proprietario)

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 .

- In forza di: Sentenza per divisione - a rogito di Tribunale di Belluno, in data 17/02/2021, ai nn. 412/11; trascritto a Pordenone, in data 06/05/2021, ai nn. 7126/5237.

Identificativo corpo: D - seminativo arborato

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Da ante ventennio fino al 28/01/2007

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1.

- In forza di: denuncia di successione.

- Note: Come indicato nella visura catastale: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 13/07/1993 - Riunione d'usufrutto di [REDACTED], voltura n.6373.1/1993, pratica 178081 in atti dal 17/10/2001

dal 28/01/2007 al 17/02/2021

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1.

- In forza di: successione testamentaria a rogito di Notaio dott.Ruggiero Orlando, in data 28/01/2007, ai nn. 73383; registrato a Pieve di Cadore, in data 21/01/2008, ai nn. volume 2008 n.18.

- Note: Come indicato nella visura catastale: Successione di [REDACTED], voltura n.1122.4/2008 - pratica n.PN0035329 in atti dal 13/02/2008

dal 17/02/2021 ad oggi (attuale proprietario)

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1 .

- In forza di: Sentenza per divisione - a rogito di Tribunale di Belluno, in data 17/02/2021, ai nn. 412/11; trascritto a Pordenone, in data 06/05/2021, ai nn. 7126/5237.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: A-abitazione , B - centrale termica

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

- Numero pratica: 115/1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/08/1968 al n. di prot. 7375

Abitabilità/agibilità in data 09/09/1969 al n. di prot. 8195

- Numero pratica: 136/78

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere edili

Per lavori: Modifica del piano terra di una casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/09/1978 al n. di prot. 119

Abitabilità/agibilità in data 16/01/1984

- Numero pratica: 37/79

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere edili

Per lavori: Costruzione garage, cantina interrati

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/04/1979 al n. di prot. 23

Abitabilità/agibilità in data 16/01/1984

- Numero pratica: 27/86-Conc.n.19

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione ad eseguire attività edilizia

Per lavori: costruzione di un portichetto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/03/1986 al n. di prot. 2030

- Numero pratica: 17/0239

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Costruzione di fabbricato residenziale in difformità alla lic.ed.prot.n.7375 del 27/08/1968 (prat.ed.115/68), nonché successive modifiche allo stesso in difformità alla conc. ed. n.119 del 12/09/1978

Oggetto: Opere in sanatoria

Rilascio in data 18/10/2018 al n. di prot. 25/2018

Identificativo corpo: C - magazzino/legnaia

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

- Numero pratica: 229

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Sanatoria di opere edilizie abusive

Per lavori: Costruzione di accessorio adibito a tettoia e ripostiglio

Oggetto: Opere in sanatoria

Rilascio in data 06/08/1998 al n. di prot. 17234

7.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo: A-abitazione, B-centrale termica, C-magazzino/legnaia, D- sem. arb.

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Le opere abusive sono state oggetto di sanatoria.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Identificativo corpo: A-abitazione, B - centrale termica, C - magazzino/legnaia

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale N° 99/2001 e sue successive varianti

Zona omogenea:	Zone B.5 - Di trasformazione estensiva convenzionata ai margini del tessuto urbano
Norme tecniche di attuazione:	v. art.38 e 41 ter della Norme Tecniche di Attuazione del PRGC del Comune di Aviano
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Identificativo corpo: D - seminativo arborato

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale N° 99/2001 e sue successive varianti
Zona omogenea:	Zone B.5 - Di trasformazione estensiva convenzionata ai margini del tessuto urbano
Norme tecniche di attuazione:	v. art.38 e 41 ter della Norme Tecniche di Attuazione del PRGC del Comune di Aviano
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	n.2 piani
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - abitazione**

Il bene pignorato di cui al sub.4 è composto da un appartamento al primo piano più il sottotetto, facente parte di un immobile ad uso bifamiliare composto da 3 livelli. L'immobile risulta facilmente raggiungibile percorrendo la strada pubblica asfaltata denominata Via Antonio da Pordenone, a sud-est del paese di Aviano. La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 01/03/2024.

Esternamente l'intero edificio risulta in uno stato di manutenzione sufficiente. Il giardino circonda l'edificio ed è delimitato sui lati perimetrali da un muretto in cemento con rete metallica. Dopo aver varcato il cancello pedonale, l'accesso all'abitazione pignorata avviene tramite la percorrenza di una scala esterna in cemento, che conduce al balcone e al portoncino di accesso in legno/vetro. L'abitazione è composta da un disimpegno, corridoio, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, un balcone. Al piano superiore è presente una soffitta, raggiungibile tramite la scala detraibile posta nel soffitto del corridoio. La soffitta, dotata di finestre, risulta di altezza variabile (circa 2.10 m nel colmo) e solo nella parte centrale permette la posizione eretta ad una persona di media statura. Alla data del sopralluogo la soffitta era utilizzata come deposito. La disposizione interna delle stanze è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale.

L'altezza dell'alloggio abitato è di circa 2,85 m. La pavimentazione si diversifica nei vari locali: le camere da letto sono dotate di parquet in legno, i bagni di piastrelle mentre i restanti vani sono dotati di marmette. Le porte interne sono in legno tamburato a battente, mentre la porta che suddivide il salotto dal disimpegno è scorrevole. I serramenti esterni sono in legno e sono dotati di vetro singolo, con doppia finestra e tapparelle. Le finestre sono posizionate secondo quanto indicato nelle planimetrie catastali. Nel salotto è presente una portafinestra che permette l'accesso al balcone. Il balcone, seppur esterno, è delimitato con un muretto di altezza pari a circa 1 m su cui è posta una veranda, che di fatto rende lo stesso un vano chiuso non soggetto alle intemperie.

Il bagno principale è dotato di wc, lavandino, bidet e vasca/doccia, mentre nel secondo bagno (lavanderia) vi è la presenza di wc, lavandino e bidet; entrambi i locali sono ricoperti da piastrelle anche sulle pareti per circa metà dell'altezza delle stesse. Tutte le stanze risultano arredate ed abitualmente utilizzate.

Sui muri esterni dell'edificio, il cui spessore è di circa 25 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori a parete e con caldaia posta nella centrale termica di cui al sub.7, ad uso esclusivo dell'abitazione pignorata. Presso gli uffici comunali non erano depositate le dichiarazioni di conformità per gli impianti a servizio dell'immobile. A tal riguardo l'esecutato mi riferiva che l'impianto elettrico, idrico sono funzionanti ed abitualmente utilizzati, mentre l'impianto di riscaldamento non è utilizzato ai fini di riscaldare l'ambiente ma solamente per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Nella cucina è presente una stufa a legna.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq 175,00 (compresa soffitta e CT)
- E' posto al piano: 1-2
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.6;
- Ha un'altezza utile interna di circa: appartamento m. 2.85 m
- L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0
- Stato di manutenzione generale: sufficiente
- Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in normali condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde , condizioni: sufficienti Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.
Solai	condizioni: sufficienti Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.
Strutture verticali	materiale: muratura , condizioni: sufficienti Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente , materiale: legno , protezione: persiane , condizioni: sufficienti Note: presenza di doppia finestra
Infissi interni	tipologia: a battente e scorrevole , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica , condizioni: sufficienti Note: trattasi di scala esterna

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio , condizioni: sufficienti Note: Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.
Elettrico	tipologia: sottotraccia , condizioni: sufficienti Note: Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.
Idrico	tipologia: sottotraccia , condizioni: sufficienti Note: Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.
Termico	tipologia: autonomo , diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: sufficienti Note: Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante anche se non abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. La centrale termica è stata considerata quale accessorio dell'abitazione al sub.4. Ritenendo che il magazzino/legnaia ricadente sulla part.413 sia difficilmente vendibile singolarmente, lo stesso viene computato quale accessorio dell'abitazione di cui al sub.4.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Abitazione P1	sup reale lorda	116	1,00	116,00	€ 710,00
Sottotetto (alt.superiore a 1,5 m)	sup reale lorda	40	0,50	20,00	€ 710,00
Balcone	sup reale lorda	10	0,30	3,00	€ 710,00
Complessivo		166		139	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Aviano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 940

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - centrale termica**

Trattasi di stanza posta al piano terra ed utilizzata come centrale termica ad uso esclusivo dell'appartamento di cui al sub.4. La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 01/03/2024. L'altezza dell'alloggio è di circa 2,75 m e vi è la presenza di una finestra. Per accedere alla stanza bisogna percorrere un paio di scalini, in quanto il pavimento è posto sotto il livello del suolo. Il pavimento è in battuto di cemento.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq 8,00
- E' posto al piano: T
- Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75
- L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0
- Stato di manutenzione generale: sufficiente
- Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in normali condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**, condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. La centrale termica è stata considerata quale accessorio dell'abitazione al sub.4.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Centrale termica	sup reale lorda	8	0,25	2	€ 710,00
Complessivo		8		2	

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **C - magazzino/legnaia**

Trattasi di piccolo edificio in muratura posto al piano terra ed utilizzata come deposito. La porta di accesso risulta da sostituire. L'altezza interna è di circa 1.95 m. Come indicato nella planimetria catastale, adiacente è posta una tettoia aperta su due lati, con struttura in legno/metallo e copertura con pannelli di eternit. Nel complesso l'immobile risulta bisognoso di manutenzione.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq 14,00
- E' posto al piano: T
- Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente**, materiale: **alluminio**, condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura materiale: **eternit**, coibentazione: **inesistente**, condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**, condizioni: **da ristrutturare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. Ritenendo che il magazzino/legnaia ricadente sulla part.413 sia difficilmente vendibile singolarmente, lo stesso viene computato quale accessorio dell'abitazione di cui al sub.4.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Magazzino/legnaia	sup reale lorda	14	0,25	3,5	€ 710,00
Complessivo		14		3,5	

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **D - seminativo arborato**

Trattasi di terreno edificabile di forma pressoché rettangolare e giacitura pianeggiante, facilmente raggiungibile in quanto posto in vicinanza alla strada comunale asfaltata. L'appezzamento confina, partendo da nord in senso orario, con part.573, part.414, strada comunale asfaltata, part.356, part.413, part.572. Alla data del sopralluogo effettuato in data 01/03/2024 l'appezzamento era utilizzato a prato/giardino e vi era la presenza di alcune essenze arboree. Vi è anche la presenza di un palo in cemento per il sostegno di cavi ad uso utenza pubblica. Su tre lati perimentrali (ad esclusione del confine con la part.414) risulta presente una rete metallica di recinzione.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq 764,00 (dato da visura)
- Il terreno risulta di forma pressoché regolare ed orografia pianeggiante
- Sistemi irrigui presenti: nessuno
- Colture erbacee: nessuna
- Colture arboree: presenza di alcuni alberi e arbusti ornamentali
- Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile pignorato viene calcolata basandosi sulle superficie indicata in visura catastale. La superficie complessiva viene moltiplicata per il valore unitario riscontrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Terreno edificabile	sup reale lorda	764	1	764	€ 20,00
Complessivo		764		764	

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione tra il 10%-15% in considerazione delle specifiche condizioni, stato di manutenzione, età e caratteristiche dell'immobile (immobile di oltre 30 anni, privo di posto auto, con cortile promiscuo e in posizione semiperiferica). I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civili in condizioni di normalità si attesta mediamente sui 810,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 710,00 €/m². Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Non avendo evidenza della presenza di atti privati o contratti di locazione per gli immobili eseguiti, il prezzo di vendita viene stimato nello stato di immobile "libero".

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Aviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate, FIMAA, FIAIP.

8.2 Valutazione corpi:**Identificativo corpo: A-abitazione**

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
Abitazione P1	116	€ 710,00	€ 82.360,00
Sottotetto (alt.superiore a 1,5 m)	20	€ 710,00	€ 14.200,00
Balcone	3	€ 710,00	€ 2.130,00
Valore complessivo intero			€ 98.690,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.690,00

Identificativo corpo: B - centrale termica

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
Centrale termica	2,00	€ 710,00	€ 1.420,00
Valore complessivo intero			€ 1.420,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.420,00

Identificativo corpo: C – magazzino/legnaia

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
magazzino/legnaia	3,50	€ 710,00	€ 2.485,00
Valore complessivo intero			€ 2.485,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.485,00

Identificativo corpo: D – seminativo arborato

sito in Via Antonio da Pordenone n.6

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
terreno edificabile	764,00	€ 20,00	€ 15.280,00
Valore complessivo intero			€ 15.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.280,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m²)	Valore intero	Valore diritto e quota
A - abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	139,00	€ 98.690,00	€ 98.690,00
B - centrale termica	Magazzini e locali di deposito [C2]	2,00	€ 1.420,00	€ 1.420,00
C - magazzino/legnaia	Magazzini e locali di deposito [C2]	3,50	€ 2.485,00	€ 2.485,00
D - seminativo arborato	residenziale	764,00	€ 15.280,00	€ 15.280,00
TOTALE			€ 117.875,00	€ 117.875,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.681,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
8.4 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.193,75
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 100.200,00

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - terreno agricolo.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

- sezione censuaria Aviano, foglio 55, particella 64, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2320 mq, reddito dominicale: € 15.58, reddito agrario: € 10.78

Intestazione: [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 ,

Derivante da: Sentenza per divisione del 17/02/2021, emessa dal Tribunale di Belluno, n.rep.412/11, trascritta a Pordenone il 06/05/2021, reg. gen.7126, reg.part.5237.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - terreno agricolo.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

-sezione censuaria Aviano, foglio 55, particella 146, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 3800 mq, reddito dominicale: € 25.51, reddito agrario: € 17.66

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED], diritto di proprietà per 1/2. - [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per 1/2

Derivante da: Sentenza per divisione del 17/02/2021, emessa dal Tribunale di Belluno, n.rep.412/11, trascritta a Pordenone il 06/05/2021, reg. gen.7126, reg.part.5237.

Note: La quota di [REDACTED] deriva da atto di compravendita rep.412 del 03/12/1981 a rogito del Notaio dott.ssa Sperandeo Maria Luisa, trascritto a Pordenone in data 23/12/1981 ai nn.12780/10880

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona agricola posta a sud-est del paese di Aviano. Nelle vicinanze vi è la presenza di alcuni fabbricati adibiti ad uso abitativo oltre a delle superfici agricole.

Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si può raggiungere le città di Pordenone e facilmente collegarsi con le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-terreno agricolo, B - terreno agricolo.

A disposizione del debitore e dei suoi familiari

Note: Come indicatomi dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pordenone, in capo all'esecutato e per gli immobili richiesti non risultano presenti contratti di locazione e/o comodato vigenti nell'ufficio di Pordenone

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A-terreno agricolo, B-terreno agricolo

• Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale

- a favore di: [REDACTED]

- contro: [REDACTED]

- a rogito di: Tribunale di Belluno in data 17/02/2021 ai nn. 412/11;

- iscritto/trascritto a: Pordenone in data 06/05/2021 ai nn. 7127/1091;

- importo ipoteca: € 1454,00;

- importo capitale: € 1454,00.

• Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

- a favore di: [REDACTED]

- contro: [REDACTED];

- iscritto/trascritto a: Pordenone in data 29/03/2023 ai nn. 4465/3495.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A-terreno agricolo, B-terreno agricolo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non rilevati

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A-terreno agricolo

Da ante ventennio fino al 28/01/2007

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1.

- In forza di: atto di compravendita a rogito di Notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo, in data 27/05/1983, ai nn. 1131/177

- trascritto: a Pordenone, in data 10/06/1983, ai nn. 5754/4760.

dal 28/01/2007 al 17/02/2021

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2. - [REDACTED]

██████████, proprietà per 1/2;

- In forza di: successione testamentaria a rogito di Notaio dott.Ruggiero Orlando, in data 28/01/2007, ai nn. 73383; registrato a Pieve di Cadore, in data 21/01/2008, ai nn. volume 2008 n.18.

- Note: Come indicato nella visura catastale: Successione di ██████████, voltura n.1122.4/2008 - pratica n.PN0035329 in atti dal 13/02/2008

dal 17/02/2021 ad oggi (attuale proprietario).

- Titolare/Proprietario: M ██████████

██████████, proprietà per 1/1 .

- In forza di: Sentenza per divisione - a rogito di Tribunale di Belluno, in data 17/02/2021, ai nn. 412/11; trascritto a Pordenone, in data 06/05/2021, ai nn. 7126/5237.

Identificativo corpo: B-terreno agricolo

Da ante ventennio fino al 28/01/2007

- Titolare/Proprietario: ██████████

██████████, proprietà per 1/2. - ██████████

██████████ proprietà per 1/2.

- in forza di: atto di compravendita a rogito di Notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo, in data 03/12/1981, ai nn. 412

- registrato: a Pordenone, in data 09/12/1981, ai nn. 4036;

- trascritto: a Pordenone, in data 23/12/1981, ai nn. 12780/10880.

dal 28/01/2007 al 17/02/2021

- Titolare/Proprietario: ██████████

██████████ proprietà per 1/4 - ██████████

██████████ proprietà per 1/4; - ██████████

██████████ proprietà per 1/2

- In forza di: successione testamentaria a rogito di Notaio dott.Ruggiero Orlando, in data 28/01/2007, ai nn. 73383; registrato a Pieve di Cadore, in data 21/01/2008, ai nn. volume 2008 n.18.

- Note: Come indicato nella visura catastale: Successione di ██████████, voltura n.1122.3/2008 - pratica n.PN0035329 in atti dal 13/02/2008

dal 17/02/2021 ad oggi (attuale proprietario)

- Titolare/Proprietario: ██████████

██████████ proprietà per 1/2 - ██████████

██████████ proprietà per 1/2

- In forza di: Sentenza per divisione - a rogito di Tribunale di Belluno, in data 17/02/2021, ai nn. 412/11; trascritto a Pordenone, in data 06/05/2021, ai nn. 7126/5237.

- Note: La quota di ██████████ deriva da atto di compravendita rep.412 del 03/12/1981 a rogito del Notaio dott.ssa Sperandeo Maria Luisa, trascritto a Pordenone in data 23/12/1981 ai nn.12780/10880

15 Conformità urbanistica:

Identificativo corpo: A-terreno agricolo, B-terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale N° 99/2001 e sue successive varianti
Zona omogenea:	Zone E.4.1 - Di interesse agricolo-paesaggistico a protezione degli insediamenti e della viabilità
Norme tecniche di attuazione:	v. art.51 e 57 della Norme Tecniche di Attuazione del PRGC del Comune di

	Aviano
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Nelle NTA del PRGC del Comune di Aviano, all'art.57 viene indicato quanto di seguito riportato: "...per le sue caratteristiche agricole, alla zona è attribuita una "edificabilità teorica" rurale pari a 0,03 mc/mq, sia per la residenza degli imprenditori agricoli professionali che per le strutture produttive aziendali, che può essere utilizzata, secondo il criterio della "contiguità funzionale" in altre aree della medesima azienda site in zone agricole, per i tipi di attività nelle medesime consentiti...".
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **A - terreno agricolo**

Trattasi di terreno agricolo di forma pressoché rettangolare, facilmente raggiungibile anche con mezzi meccanici in quanto posto in vicinanza alla strada comunale asfaltata. L'appezzamento confina, partendo da nord in senso orario, con part.63, part.61, part.147, part.146, part.145, part.65, part.40. In zona i suoli sono moderatamente profondi, con pietrosità superficiale frequente e scheletro abbandonate, calcarei subalcalini.

Alla data del sopralluogo effettuato in data 13/02/2024, l'appezzamento era incolto e risultava privo di impianti irrigui fissi. Di giacitura pianeggiante, sul perimetro confinava con altri fondi agricoli e a nord-ovest con fascia boscata .

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva (da visura catastale): mq 2.320,00
- Il terreno risulta di forma: regolare ed orografia pianeggiante
- Sistemazioni agrarie: nessuna
- Sistemi irrigui presenti: nessuno
- Colture erbacee: alla data del sopralluogo era incolto
- Colture arboree: alla data del sopralluogo era incolto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile pignorato viene calcolata basandosi sulle superficie indicata in visura catastale. La superficie complessiva viene moltiplicata per il valore unitario riscontrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
terreno agricolo	sup reale lorda	2320	1	2320	€ 3,00
Complessivo		2320		2320	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - terreno agricolo**

Trattasi di terreno agricolo di forma pressoché rettangolare, facilmente raggiungibile anche con mezzi meccanici in quanto posto in vicinanza alla strada comunale asfaltata. L'appezzamento confina, partendo da nord in senso orario, con part.63, part.147, part.173, part.145, part.64. In zona i suoli sono moderatamente profondi, con pietrosità superficiale frequente e scheletro abbandonate, calcarei subalcalini.

Alla data del sopralluogo effettuato in data 13/02/2024, l'appezzamento era incolto e risultava privo di impianti irrigui fissi. Di giacitura pianeggiante, sul perimetro confinava con altri fondi agricoli e a sud-est con fascia boscata.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2 -

Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Superficie complessiva (da visura catastale): mq 3.800,00
- il terreno risulta di forma: regolare ed orografia pianeggiante
- Sistemazioni agrarie: nessuna
- Sistemi irrigui presenti: nessuno
- Colture erbacee: alla data del sopralluogo era incolto
- Colture arboree: alla data del sopralluogo era incolto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile pignorato viene calcolata basandosi sulle superficie indicata in visura catastale. La superficie complessiva viene moltiplicata per il valore unitario riscontrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
terreno agricolo	sup reale lorda	3800	1	3800	€ 3,00
Complessivo		3800		3800	

16 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Per i terreni agricoli di cui alle part.64-146, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti (quali ad esempio Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, colloqui con operatori del settore, riviste specializzate).

I valori di mercato della zona per i terreni con le caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati (orografia, forma pressoché regolare, dimensioni, senza impianto di irrigazione, ecc.) si attestano mediamente sui 3,00 €/m². Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'appezzamento.

Tenendo conto della superficie della part. 146, si ritiene opportuno evitare il frazionamento della superficie per sola quota pignorata, in quanto tale operazione andrebbe a diminuire l'appetibilità dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Aviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari,

Agenzia delle Entrate, FIMAA, FIAP.

16.2 Valutazione corpi:**Identificativo corpo: A-terreno agricolo**

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
terreno agricolo	2.320,00	€ 3,00	€ 6.960,00
Valore complessivo intero			€ 6.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.960,00

Identificativo corpo: B-terreno agricolo

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
terreno agricolo	3.800,00	€ 3,00	€ 11.400,00
Valore complessivo intero			€ 11.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.700,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (m²)</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - terreno agricolo	agricolo	2.320,00	€ 6.960,00	€ 6.960,00
B - terreno agricolo	agricolo	3.800,00	€ 11.400,00	€ 5.700,00
TOTALE			€ 18.360,00	€ 12.660,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:		
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)		€ 2.754,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		€ 0,00
16.4 Prezzo base d'asta del lotto:		
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		€ 15.606,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero		€ 15.600,00
Prezzo di vendita del lotto (solo quota Martinoia Catia) con riduzione del 15 % (12660,00 € x 0,85)		€ 10.761,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto (solo quota Martinoia Catia)		€ 10.750,00

Data generazione:
07-03-2024

L'Esperto alla stima
Dott. Agronomo
Massimiliano Zannier

Allegati:

- E.I.55.23_Allegato 1 -Lotto1_Visura storica_Aviano_fg.55 p.384 sub.4
- E.I.55.23_Allegato 2 -Lotto1_Visura storica_Aviano_fg.55 p.384 sub.7
- E.I.55.23_Allegato 3 -Lotto1_Visura storica_Aviano_fg.55 p.413
- E.I.55.23_Allegato 4 -Lotto1_Visura storica_Aviano_fg.55 p.389
- E.I.55.23_Allegato 5 -Lotto2_Visura storica_Aviano_fg.55 p.64
- E.I.55.23_Allegato 6 -Lotto2_Visura storica_Aviano_fg.55 p.146
- E.I.55.23_Allegato 7 -Lotto1_Estratto di mappa_Aviano fg.55 p.384-389-413
- E.I.55.23_Allegato 8 -Lotto2_Estratto di mappa_Aviano fg.55 p.64-146
- E.I.55.23_Allegato 9 -Lotto1_Planimetria_Aviano_fg.55 p.384 sub.4
- E.I.55.23_Allegato 10 -Lotto1_Planimetria_Aviano_fg.55 p.384 sub.7
- E.I.55.23_Allegato 11 -Lotto1_Planimetria_Aviano_fg.55 p.413
- E.I.55.23_Allegato 12 -CDU
- E.I.55.23_Allegato 13 -Lotto1_Documenti edilizi_Pratica 68-115
- E.I.55.23_Allegato 14 -Lotto1_Documenti edilizi_Pratica 78-136
- E.I.55.23_Allegato 15 -Lotto1_Documenti edilizi_Pratica 79-0037
- E.I.55.23_Allegato 16 -Lotto1_Documenti edilizi_Pratica 86-0027
- E.I.55.23_Allegato 17 -Lotto1_Documenti edilizi_Pratica_17-0239
- E.I.55.23_Allegato 18 -Lotto1_Documenti edilizi_Pratica_86-229COND
- E.I.55.23_Allegato 19 -Certificato Stato Civile
- E.I.55.23_Allegato 20 -Atto di provenienza
- E.I.55.23_Allegato 21 -Risposta locazioni
- E.I.55.23_Allegato 22 -Lotto1_Fotografie immobili pignorati
- E.I.55.23_Allegato 23 -Lotto2_Fotografie immobili pignorati