

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **132/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2026 ore 9:50

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

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI C.T.U.
DEPOSITATA IN DATA 21/11/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione
unifamiliare residenziale

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 3488044098
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Montello 14 - Aviano (PN) - 33081

Descrizione zona: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Abitazione unifamiliare) ad uso civile abitazione che si eleva su due livelli e composta da un Piano Terra ed un Piano Primo; Al Piano terra è presente pure un porticato coperto ed un vano ad uso centrale termica. L'abitazione oggetto della presente esecuzione immobiliare, è dotata anche di un ampio giardino recintato. La stessa unità immobiliare è posta lungo la strada principale per appunto denominata Via Montello, che collega il centro di Aviano (PN) con altre frazioni vicine; La morfologia della zona in cui è censito l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è del tipo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari. La stessa zona è pure intervallata anche da zone tipicamente agricole e zone con destinazioni commerciali nelle immediate vicinanze. Si precisa altresì che la stessa abitazione lambisce lungo due lati della proprietà con altri fabbricati. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare residenziale

Corpo: Abitazione unifamiliare residenziale disposta su due livelli con scoperto di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni,
Foglio 53, Sez. Urbana A, particella 1051, subalterno //, scheda catastale PN0045193/2025, indirizzo VIA MONTELLO 14, scala -, interno -, piano 0-1, comune AVIANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 9.5, superficie 229, rendita € € 1.005,80

2. Possesso

Bene: Via Montello 14 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare residenziale

Corpo: Abitazione unifamiliare residenziale disposta su due livelli con scoperto di pertinenza

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Montello 14 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare residenziale

Corpo: Abitazione unifamiliare residenziale disposta su due livelli con scoperto di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Montello 14 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare residenziale

Corpo: Abitazione unifamiliare residenziale disposta su due livelli con scoperto di pertinenza

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Montello 14 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare residenziale

Corpo: Abitazione unifamiliare residenziale disposta su due livelli con scoperto di pertinenza

Comproprietari: [REDACTED] per la quota di comproprietà di 1/2

6. Misure Penali

Beni: Via Montello 14 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare residenziale

Corpo: Abitazione unifamiliare residenziale disposta su due livelli con scoperto di pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Montello 14 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare residenziale

Corpo: Abitazione unifamiliare residenziale disposta su due livelli con scoperto di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Montello 14 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare residenziale

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato:



Premessa

PREMESSO:

Con ordinanza del 22 Maggio 2025, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Elisa Tesco nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e in data 27 Maggio 2025 veniva prestato Giuramento per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito. Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

AFFIDA

al perito l'incarico di determinare, in primo luogo, il valore di mercato degli immobili pignorati, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo poi analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Più in particolare, il perito si atterrà alle seguenti istruzioni:

- 1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) VERIFICHI la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- 3) in ipotesi di immobili in comproprietà con soggetti terzi, dica se siano comodamente divisibili o meno, sul presupposto che si ha comoda divisibilità quando: a) è possibile fisicamente un materiale frazionamento, senza mutamento della destinazione originaria; b) è possibile individuare quote omogenee di numero uguale a quello dei dividendi c) si possono formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, e quindi non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi, in modo da non dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi; ciò anche tenendo conto delle spese necessarie al frazionamento; d) non risulta un deprezzamento del valore delle porzioni rapportate proporzionalmente al valore dell'intero; laddove non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione in proposito;
- 4) VERIFICHI la continuità delle trascrizioni nel ventennio indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti



senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

5) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

6) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

7) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);

8) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i

competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

9) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

10) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);



11) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

12) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare);

14) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;

15) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

16) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

17) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

18) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di



offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

19) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) SEGNALI tempestivamente al custode e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile;
- d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo assistentaperizia@efisystem.it;
- f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi (solo quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno TRENTA giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in forma elettronica; a tale fine il deposito della relazione,



con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato .PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole:

n. esecuzione_oggetto del file (es: e.i. 23/2013_relazione; e.i. 23/2013_planimetria); i files

inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste);

h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

j) Nb: PONGA ATTENZIONE IL CTU AFFINCHÉ TUTTI I FILE CONTENENTI LA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE SIANO NOMINATI IN MODO CHE NE SIA IMMEDIATAMENTE RICONOSCIBILE IL CONTENUTO. NON SARANNO PIU' RITENUTI IDONEI, E QUINDI SI CONSIDERERANNO COME "NON DEPOSITATI", FILE IDENTIFICATI CON SERIE ALFANUMERICHE.

k) DEPOSITI, con evento telematico autonomo, una relazione riassuntiva, che contenga, descritti in maniera chiara e sintetica, l'elenco dei lotti oggetto di perizia, l'individuazione catastale degli stessi, lo stato di rilievo superfici, la valutazione, eventuali correzioni di stima, prezzo base d'asta e stato occupativo di ogni lotto. Invita, altresì, il CTU ad allegare alla relazione riassuntiva copia dei seguenti allegati: planimetria catastale, mappa, visura catastale e documentazione fotografica a colori. Tale documentazione allegata deve essere distinta per lotto.

l) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione, l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 (per richieste di liquidazione superiori agli importi medi, motivi la propria istanza specificando le difficoltà incontrate nel corso delle attività) sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo); indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

I. le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

II. non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;



Si ricorda che a norma dell'art. 161 disp. att. c.p.c. come modificato con la legge di conversione del d.l. n. 83/15, il compenso dell'esperto stimatore è determinato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita e che prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima. Di conseguenza a seguito dell'istanza come sopra formulata sarà liquidato un importo pari alla somma di spese sostenute, eventuale compenso ex art. 12 e acconto sul compenso ex art. 13, calcolato con riferimento al valore medio; il saldo del compenso ex art. 13 sarà liquidato una volta intervenuta la vendita o a seguito di estinzione del procedimento.

Il giudice dell'esecuzione

AUTORIZZA

il perito ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

AUTORIZZA

in caso negativo il perito all'accesso forzoso nell'immobile con l'assistenza del custode se già nominato e di un fabbro nonché, se opportuno, della forza pubblica, con sostituzione della serratura della porta d'ingresso (le chiavi saranno messe a disposizione del custode se già nominato o altrimenti dell'esecutato, o in caso di impossibilità, trattenute dal perito fino alla consegna al custode successivamente nominato)

CONFERISCE

al Custode i seguenti compiti:

- accedere senza indugio, anche forzosamente se necessario e con l'ausilio della forza pubblica qualora ne sussistano i presupposti, possibilmente - quanto al primo accesso - insieme al perito, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione, redigendo entro il termine di 60 giorni la relazione informativa di cui all'art. 559, 3 comma, cpc;
- controllare la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/2013, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14;
- collaborare con il perito stimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima, in particolare nella verifica dell'eventuale sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020, verificando nel caso di cui al comma 378 la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
- controllare la ritualità delle notifiche del pignoramento al debitore esecutato, acquisendone il certificato di residenza storico e la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, avvisando immediatamente il giudice in caso di inesistenza o nullità;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni,



laddove esistenti; incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;

- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, accompagnandoli a visitare i beni;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- avvisare, se possibile, il debitore che alla udienza sopra indicata verrà disposta la vendita dell'immobile e ne verrà altresì disposta la liberazione ove si verifichino le ipotesi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. o nel caso in cui l'immobile pignorato non sia abitato dal debitore e dai suoi familiari;
- avvisare il debitore che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un sesto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di quarantotto rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro l'udienza sopra indicata; che non saranno concessi rinvii o differimenti e che nessuno dei professionisti incaricati dal giudice dell'esecuzione è autorizzato a differire o ritardare i propri adempimenti, neppure su istanza concorde delle parti, senza un previo provvedimento del g.e.; che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata dell'esecuzione fino a 24 mesi ex art. 624-bis c.p.c.;
- nel caso di emissione di ordinanza di conversione del pignoramento, in vista dell'udienza semestrale fissata dal G.E., al fine di controllare la regolarità dei pagamenti e disporre la distribuzione parziale delle somme versate, acquisire con cadenza almeno trimestrale l'estratto del conto corrente intestato alla procedura, depositandolo unitamente a nota con cui si dà atto della regolarità o meno dei pagamenti;
- avvisare il debitore che, ove continui ad abitare all'interno dell'immobile pignorato ai sensi dell'art. 560, comma 3 c.p.c., dovrà rilasciare l'immobile stesso alla pronuncia del decreto di trasferimento;
- avvisare gli eventuali comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al Giudice della Esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota, personalmente o a mezzo di procuratore, dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla esecuzione e vincolato all'ordine del Giudice.

Dispone a favore dell'esperto ed altresì del custode fondi spese di € 500,00 ciascuno, oltre accessori, a carico del creditore ipotecario di primo grado o in mancanza del creditore procedente. Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

Il creditore anticiperà all'esperto nominato per la stima dei beni pignorati il fondo spese liquidato in € 500,00 nel termine di 30 giorni dal giuramento, di cui il perito darà tempestiva comunicazione alle parti indicando altresì le modalità per il versamento del fondo spese. Il perito, trascorso invano il suddetto termine, sospenderà le operazioni di stima, informando tempestivamente il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione. Nel caso del tardivo versamento del fondo spese, i termini per il deposito della perizia saranno prorogati in relazione al ritardo causato dal creditore procedente.



Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione
Via Montello 14

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare residenziale

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: Abitazione unifamiliare residenziale disposta su due livelli con scoperto di pertinenza.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (PN) CAP: 33081 frazione: Castello D'Aviano- Frazione Villotta , Via Montello 14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

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

Eventuali comproprietari: [REDACTED] per la quota di comproprietà di 1/2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

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

Eventuali comproprietari: [REDACTED] per la quota di comproprietà di 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2 [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2
[REDACTED]

Foglio 53, Sez. Urbana A particella 1051, subalterno //, scheda catastale PN0045193/2025, indirizzo VIA MONTELLO 14, scala -, interno -, piano 0-1, comune AVIANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 9.5, superficie 229, rendita € € 1.005,80

Derivante da: Derivante dalla variazione in soppressione del 31.12.2002 con pratica n.198294 in atti dal 17.01.2003 – Variazione (n.198294.1/2002) in Comune di Aviano. La soppressione delle particelle iscritte al Comune di Aviano alla sezione (A) appartenenti al Foglio 53, Particella 240 e Foglio 53 Particella 241 hanno dato origine alla particella 1051 appartenente sempre al Foglio 53

Note: Trattasi di una abitazione unifamiliare disposta su due livelli di cui uno al Piano Terra ed uno al Piano Primo con scoperto di pertinenza.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità confrontate con l'ultima planimetria presente in catasto: Diversa rappresentazione grafica degli spazi regolarizzabili mediante un aggiornamento catastale con pratica Docfa. Descrizione delle opere da sanare: Lieve traslazione della finestra del vano scala che collega il Piano terra con il Piano Primo; Nel porticato esterno al della abitazione al piano terra sulla parete che lambisce il confine con altra proprietà, in planimetria viene rappresentata una nicchia nel muro interno ma in realtà non risulta esserci;

Nella camera al piano primo insiste una nicchia sulla parete verso lato esterno, che nella planimetria non viene raffigurata; Sempre nella parete del vano scala che collega il piano terra con il piano primo, al collegamento della scala in legno con il vano corridoio, è presente una nicchia nel muro, che nella planimetria non viene riprodotta;

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Lieve traslazione della finestra del vano scala che collega il Piano terra con il Piano Primo; Nel porticato esterno al della abitazione al piano terra sulla parete che lambisce il confine con altra proprietà, in planimetria viene rappresentata una nicchia nel muro interno ma in realtà non risulta esserci; La finestra del locale taverna sempre al piano terra viene rappresentata in planimetria a due ante, ma diversamente è stata realizzata ad una anta. Nella camera al piano primo insiste una nicchia sulla parete verso lato esterno, che nella planimetria non viene raffigurata; Sempre nella parete del vano scala che collega il piano terra con il piano primo, al collegamento della scala in legno con il vano corridoio, è presente una nicchia nel muro, che nella planimetria non viene riprodotta;

Aggiornamento catastale Fabbricati mediante presentazione di modello Docfa: € 3.200,00

Oneri Totali: **€ 3.200,00**

Note: L'importo indicato del costo per l'aggiornamento catastale è escluso dei diritti di segreteria catastali. Gli stessi verranno calcolati solo alla presentazione della pratica di aggiornamento catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità confrontate con l'ultima planimetria presente in catasto: Diversa rappresentazione grafica degli spazi regolarizzabili mediante un aggiornamento catastale con pratica Docfa. Descrizione delle opere da sanare: Lieve traslazione della finestra del vano scala che collega il Piano terra con il Piano Primo; Nel porticato esterno al della abitazione al piano terra sulla parete che lambisce il confine con altra proprietà, in planimetria viene rappresentata una nicchia nel muro interno ma in realtà non risulta esserci; La finestra del locale taverna sempre al piano terra viene rappresentata in planimetria a due ante, ma diversamente è stata realizzata ad una anta. Nella camera al piano primo insiste una nicchia sulla parete verso lato esterno, che nella planimetria non viene raffigurata; Sempre nella parete del vano scala che collega il piano terra con il piano primo, al collegamento della scala in legno con il vano corridoio, è presente una nicchia nel muro, che nella planimetria non viene riprodotta; Aggiornamento catastale Fabbricati mediante presentazione di modello Docfa Spese tecniche per aggiornamento catastale: € 3.200,00 Note: L'importo indicato del costo per l'aggiornamento catastale è escluso dei diritti di segreteria catastali. Gli stessi verranno calcolati solo alla presentazione della pratica di aggiornamento catastale. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Abitazione unifamiliare) ad uso civile abitazione che si eleva su due livelli e composta da un Piano Terra ed un Piano Primo; Al Piano terra è presente pure un porticato coperto ed un vano ad uso centrale termica. L'abitazione oggetto della presente esecuzione immobiliare, è dotata anche di un ampio giardino recintato.



La stessa unità immobiliare è posta lungo la strada principale per appunto denominata Via Montello, che collega il centro di Aviano (PN) con altre frazioni vicine; La morfologia della zona in cui è censito l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è del tipo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari. La stessa zona è pure intervallata anche da zone tipicamente agricole e zone con destinazioni commerciali nelle immediate vicinanze. Si precisa altresì che la stessa abitazione lambisce lungo due lati della proprietà con altri fabbricati. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non noto.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: I centri più importanti limitrofi ad Aviano (PN) sono Pordenone e Fontanafredda, ma anche altri comuni come Budoia, Montereale Valcellina, Porcia, Roveredo in Piano e la località di montagna Piancavallo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi, Parco Naturale delle Dolomiti Friulane, Riserva Naturale della Forra del Cellina, Prealpi Carniche, Foresta Demaniale Regionale del Cansiglio, Riserva Naturale.

Attrazioni storiche: Santuario Diocesano Madonna del Monte in Costa di Aviano, Castel d'Aviano, Villa Policreti, Duomo di San Zenone, Antica Mente ad Aviano, Mostra-Mercato dell'Antiquariato, Chiesa di Santa Maria e Giulii.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone; si rileva tuttavia la presenza di alcuni arredi, pur trattandosi di unità attualmente disabitata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO; A rogito di Notaio Lupo Anna con sede ad Aviano (PN) in data 16/03/2007 ai nn. 7987/521; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare in data 19/03/2007 ai nn. 5119/1305; Importo ipoteca: € 65000; Importo capitale: € 97500; Note:
 [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Per la quota di 1/2 In regime di comunione legale con [REDACTED]
 [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Per la quota di 1/2 In regime di comunione legale con [REDACTED]

Trattasi di una abitazione unifamiliare disposta su due livelli di cui uno al Piano Terra ed uno al Piano Primo con scoperto di pertinenza. Immobile sito in Comune di AVIANO Catasto Fabbricati Sez. Urb. A, Foglio 53, particella 1051, Via Montello n.14, piano T-1, z.c. A, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, dati di superficie Totale: 229 m2, Totale escluse aree scoperte: 218 m2, rendita € 1.005,80 L'area di pertinenza e sedime è censita al Catasto Terreni del Comune di Aviano, Sezione Aviano, Foglio 53, particella 1051, ente urbano di are 8 e ca. 00. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA [REDACTED] annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/2 Derivante da:



0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare in data 16/10/2019 ai nn. 14694/2597; Importo ipoteca: € 173.126,21; Importo capitale: € 346.252,42; Note: [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Per la rispettiva quota di 1/2

Immobili oggetto di Pignoramento Immobile sito in Comune di AVIANO Catasto Fabbricati Sez. Urb. A, Foglio 53, particella 1051, Via Montello n.14, piano T-1, z.c. A, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, dati di superficie Totale: 229 m2, Totale escluse aree scoperte: 218 m2, rendita € 1.005,80 L'area di pertinenza e sedime è censita al Catasto Terreni del Comune di Aviano, Sezione Aviano, Foglio 53, particella 1051, ente urbano di are 8 e ca. 00. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA [REDACTED] annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/2

Derivante da: 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare in data 05/09/2023 ai nn. 1998/9123; Importo ipoteca: € 64.669,36; Importo capitale: € 129.338,72; Note: [REDACTED]
[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Per la rispettiva quota di 1/2

Immobili oggetto di Pignoramento Immobile sito in Comune di AVIANO Catasto Fabbricati Sez. Urb. A, Foglio 53, particella 1051, Via Montello n.14, piano T-1, z.c. A, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, dati di superficie Totale: 229 m2, Totale escluse aree scoperte: 218 m2, rendita € 1.005,80 L'area di pertinenza e sedime è censita al Catasto Terreni del Comune di Aviano, Sezione Aviano, Foglio 53, particella 1051, ente urbano di are 8 e ca. 00. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare in data 03/09/2024 ai nn. 12778/9777; [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]
Per la rispettiva quota di 1/2 [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Per la rispettiva quota di 1/2

Immobili oggetto di Pignoramento Immobile sito in Comune di AVIANO Catasto Fabbricati Sez. Urb. A, Foglio 53, particella 1051, Via Montello n.14, piano T-1, z.c. A, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, dati di superficie Totale: 229 m2, Totale escluse aree scoperte: 218 m2, rendita € 1.005,80 L'area di pertinenza e sedime è censita al Catasto Terreni del Comune di Aviano, Sezione Aviano, Foglio 53, particella 1051, ente urbano di are 8 e ca. 00. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione unifamiliare residenziale disposta su due livelli con scoperto di pertinenza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non documentato.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non documentato. Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: : EP gl,nren 184,01 Kwh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: "A seguito di verifica nel Catasto Energetico Regionale del Friuli Venezia Giulia, risulta presente un Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativo all'immobile in oggetto, lo stesso redatto da altro tecnico in data 10.01.2017. La presente indicazione ha carattere meramente documentale, senza alcuna assunzione di responsabilità circa il contenuto, la correttezza o la validità del certificato stesso."

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Per la rispettiva quota di 500/1000 [REDACTED]

[REDACTED] Per la rispettiva quota di 500/1000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Corsi Maurizio Corsi, in data 24/03/1997, ai nn. 30864; trascritto a Agenzia Entrate direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 25/03/1997, ai nn. 3682/2825.

Note: [REDACTED]) avente Codice Fiscale [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] avente Codice Fiscale [REDACTED]

[REDACTED] in comunione legale, acquistano fabbricato rurale da ristrutturare con area a sedime ed area scoperta pertinenziale e meglio identificato al Catasto terreni del Comune di Aviano al Foglio 53 mappale 240 Fabbr. Rur. e Foglio 53 mappale 241 semin. Arbor. (il tutto come meglio indicato nell'atto notarile del Notaio Corsi Maurizio Piaz con sede a Pordenone in atti del 24.03.1997 avente numero di repertorio 30864) di cui si riporta sintesi: [REDACTED]

[REDACTED], coniugi proprietari in regime di comunione legale dei beni, da ante ventennio e attuali proprietari, in forza di: atto di compravendita del Notaio Maurizio Corsi di Pordenone in data 24/03/1997 rep. 30864, trascritto a Pordenone il 25/03/1997 ai nn. 3682/2825, con il quale i coniugi signori [REDACTED] vendevano ai coniugi [REDACTED] che acquistavano in regime di comunione legale dei beni gli immobili identificati al catasto terreni F. 53 n. 240 di are 3.30 e n. 241 di are 4.70; _variazione del 31/12/2002 Pratica n. 198294 in atti dal 17/01/2003 (n. 198294.1/2002) al catasto terreni la fusione di F. 53 n. 240 di are 3.30 e n. 241 di are 4.70 originava il F. 53 n. 1051 di are 8.00; _costituzione del 13/01/2006 Pratica n. PN0003861 in atti dal 13/01/2006 costituzione (n.107.1/2006) al catasto fabbricati sez. A, F. 53 n. 1051.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 58-93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di ristrutturazione edificio residenziale

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 01/07/1993 al n. di prot. 2552

Rilascio in data 23/07/1993 al n. di prot.

Numero pratica: 148-97



Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Ristrutturazione edilizia di un edificio residenziale
 Oggetto: Ristrutturazione edilizia
 Presentazione in data 23/09/1997 al n. di prot. 11550-97
 Rilascio in data 07/10/1997 al n. di prot.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: In data 18.06.2025 e successiva richiesta in data 30.07.2025 ho presentato al Comune di Aviano (PN) richiesta di accesso agli atti edilizi relativa all'immobile oggetto di pignoramento, protocollata dall'Ente con n. 17700.

Con comunicazione ufficiale trasmessa via PEC, il Comune ha informato il sottoscritto CTU che la pratica edilizia identificata con il n. 03/0085 non risulta reperibile presso gli archivi comunali.

L'Ente ha tuttavia confermato l'esistenza dei seguenti protocolli riferiti all'immobile, privi però della relativa documentazione (elaborati grafici, relazioni, titoli, certificati):

- Prot. n. 5509 del 10/03/2003: Denuncia di inizio attività edilizia (DIA) per ristrutturazione edificio residenziale in Via Montello 18 – intestata a [REDACTED];
- Prot. n. 12904 del 02/05/2006: Segnalazione di fine lavori del 28/04/2006;
- Prot. n. 12906 del 02/05/2006: Domanda di permesso di abitabilità e trasmissione documentazione;
- Prot. n. 13353 dell'08/05/2006: Certificato di regolare esecuzione relativo alla concessione edilizia n. 158/97;
- Prot. n. 14419 del 15/05/2006: Certificato di regolare esecuzione lavori riferito alla concessione edilizia e alla DIA presentate da [REDACTED].

Poiché il Comune ha dichiarato che i relativi fascicoli non risultano materialmente reperibili, non è stato possibile acquisire la documentazione necessaria per ricostruire integralmente lo stato legittimo dell'immobile.

Alla luce di ciò:

- non è possibile esprimere un giudizio certo e completo di conformità urbanistica ed edilizia;
- eventuali difformità non verificabili senza accesso ai fascicoli non possono essere accertate dal sottoscritto CTU;
- l'immobile deve essere considerato, ai fini estimativi, come potenzialmente non completamente conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico, salvo successiva ricostruzione documentale da parte del Comune o tramite idonea pratica di regolarizzazione, se tecnicamente ammissibile.

In definitiva:

Si precisa che, nell'ambito dell'incarico conferito, il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere formalmente al Comune di Aviano informazioni relative alla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile sito in Via Montello n. 14, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aviano al Foglio 53, Sez. A, Particella 1051 (ex mappale 240-241) mediante posta certificata Pec

- l'attestazione scritta dell'irreperibilità del fascicolo edilizio n. 03/0085 relativo all'immobile;
- eventuali informazioni sullo stato amministrativo attuale dell'immobile e sui titoli/provvedimenti validi ai fini della chiusura dell'intervento edilizio.

Alla data di redazione della presente relazione, non è pervenuto alcun riscontro da parte dell'Amministrazione Comunale, nonostante i termini ordinari di risposta previsti per le comunicazioni PEC.



Pertanto, la verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile è stata condotta sulla base della documentazione disponibile e delle informazioni reperibili tramite sopralluogo e catasto, risultando impossibile acquisire ulteriori dati che sarebbero stati forniti dal Comune. In ragione di ciò, non è stato possibile ricostruire integralmente lo storico urbanistico-edilizio dell'immobile. Pertanto, in definitiva sulla base della documentazione reperita e dello stato dei luoghi rilevato, non è possibile esprimere una dichiarazione certa e completa di conformità urbanistica e edilizia.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.99/2001 e sue successive varianti.
Zona omogenea:	A 0.2 di interesse storico soggette a conservazione tipologica (100,00%)
Norme tecniche di attuazione:	Il terreno sito in questo Comune e distinto in catasto al Comune di seguito riportato, è posto a norma del vigente P.R.G.C. approvato con delibera del Consiglio Comunale n.99/2001 e sue successive varianti Art. 26 - Zone A - Disposizioni generali Definizione e finalità 1. Sono costituite dalle parti di territorio interessate da ambiti ed edifici di interesse storico-monumentale, storico-architettonico e storico-ambientale, comprese le aree libere e gli edifici di formazione recente interclusi o contigui agli ambiti storici, che ne costituiscono la naturale integrazione. Il PRGC prevede la conservazione e il recupero degli edifici ed elementi di interesse storico, nonché la riqualificazione e la ricomposizione degli ambiti corrispondenti, con l'obiettivo di migliorarne la qualità insediativa e ambientale e di preservarne e valorizzarne i valori e i caratteri storici costitutivi. Finalità, obiettivi, destinazioni d'uso e modalità di intervento disposti per le zone omogenee A trovano applicazione a far data dall'adozione della var. n. 37 al PRGC (02.06.2000). Destinazioni d'uso 2. Le destinazioni d'uso in generale consentite, purché congruenti con la tipologia e le caratteristiche storico-architettoniche dei singoli edifici e del contesto, sono: - residenza; - attività alberghiere e ricettivo-complementari; - attività direzionali; - attività commerciali al dettaglio di superficie di vendita (Sv) non superiore a 400 mq, collocabili solo al piano terra nel caso di beni tutelati ai sensi del Decreto legislativo n. 42/2004; - servizi e attrezzature collettive, pubbliche e di interesse pubblico; -



servizi. In tutte le zone A sono consentite la modifica del numero delle unità immobiliari, purché essa sia compatibile con le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici di interesse storico, e altre attività di interesse pubblico o privato che, per le loro caratteristiche, siano compatibili, dal punto di vista urbanistico e ambientale, con il contesto residenziale e urbano. Per tutto il patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. È consentito il mantenimento dei ricoveri zootecnici di limitate dimensioni, con un massimo di 30 mq di superficie coperta, (piccole stalle, conigliere, pollai, ecc., con l'esclusione dei suini), funzionali all'economia familiare e all'autoconsumo, purché siano compatibili con la residenza e abbiano una distanza minima di 5 m dagli edifici residenziali. Per gli allevamenti zootecnici esistenti, gli interventi consentiti devono avvenire senza aumento del numero dei capi allevati o cambio di specie allevata. Modalità e categorie di intervento 3. L'attuazione delle previsioni del PRGC avviene con intervento edilizio diretto, salvo che per le zone A.1.1, A.1.2, A.1.3, A.2, A.4 e A.0.5, soggette a piano attuativo. 3 bis. Laddove le Norme Tecniche di Attuazione fanno riferimento all'edificio, quest'ultimo corrisponde a quello indicato nell'elaborato 6.1 "Stato di fatto: edifici ed elementi di interesse storico" del P.R.G.C.. 3 ter. Laddove le Norme Tecniche di Attuazione fanno riferimento alle caratteristiche storico-morfologiche dell'ambito, quest'ultimo si intende la sottozona in cui ricade l'immobile con i limiti indicati nella tav. 6.2 "progetto: specificazioni zonizzative – zone A" del P.R.G.C. 3 quater. Laddove le Norme Tecniche di Attuazione fanno riferimento alle caratteristiche storico-morfologiche del contesto, questo deve essere individuato nella sottozona in cui ricade l'immobile, unitamente a tutte le altre sottozone A contigue e non separate da viabilità carrabile o pedonale e/o zone diverse dalla A, con riferimento alla tav. 6.2 "progetto: specificazioni zonizzative – zone A" del P.R.G.C. 4. Le categorie di intervento consentite (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, conservazione tipologica, ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, demolizione senza ricostruzione) sono specificate nelle diverse



sottozona in cui sono suddivise le zone A e sono riferite al grado di storicità degli edifici (di interesse storico-monumentale, storico-architettonico o storico-ambientale) e al loro livello di conservazione/trasformazione. Poiché ogni sottozona è caratterizzata da una categoria di intervento prevalente, corrispondente agli edifici in essa presenti, ma nella sottozona vi possono essere anche pertinenze, edifici e talora parti di edificio che richiedono categorie di intervento diverse, la corrispondenza tra categoria di intervento e grado di storicità degli edifici è desumibile, in base alle norme, dall'analisi dello stato di fatto (elaborato n. 6.1 del PRGC), che fa parte integrante delle specificazioni zonizzative relative alle zone A (elaborato n. 6.2 del PRGC). In particolare, per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria, definita dalla legislazione regionale, essa non deve modificare le caratteristiche esterne e gli elementi costitutivi degli edifici di interesse storico. Il restauro e risanamento conservativo, definito dalla legislazione regionale, deve conservare le stratificazioni che documentano la storia dell'edificio. Nel caso di parti profondamente alterate o recenti, è consentito il ripristino dei caratteri storici preesistenti. La conservazione tipologica, definita all'art. 16 delle presenti norme, deve in particolare garantire la conservazione o il ripristino dei seguenti elementi tipologici e architettonici: - gli elementi architettonici rilevanti individuati nell'analisi dello stato di fatto (elaborato n. 6.1 del PRGC); - gli elementi morfologici e costruttivi tipici e prevalentemente costitutivi dell'edilizia storica rurale e urbana di Aviano: facciate in pietrame a vista o in intonaco di calce, copertura a falde con manto in coppi di laterizio, serramenti in legno, ballatoi e scale esterne in legno e pietra, elementi di finitura (stipiti, mensole, architravi, archi, parapetti, linde, grondaie e pluviali, camini, ecc.); - serramenti in legno o altro materiale con cromatismi in linea con la tradizione locale. La ristrutturazione edilizia, definita dalla legislazione regionale, è consentita negli edifici di formazione recente (classificati: A, B, C, D, nell'elaborato n. 6.1 del PRGC) e negli edifici di interesse storico-ambientale, che siano particolarmente degradati, caratterizzati da condizioni statico-costruttive precarie o che siano stati profondamente alterati (classificati: 1, 2, 3, 4, 5, nell'elaborato n. 6.1 del PRGC). In tal caso il progetto



dovrà motivare le ragioni della ristrutturazione, specificando le parti da demolire e ricostruire. Dovranno essere comunque conservate o ripristinate le parti e gli elementi storici significativi (fronti principali, aperture, coperture, ecc.). La ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova costruzione devono rispettare i seguenti criteri: - l'uso di forme volumetriche semplici, con facciate prive di aggetti, sporgenze, terrazze (a parte sporti di gronda o eventuali balconi e scale); - l'uso, per le facciate e gli elementi in vista, di materiali tradizionali: intonaco a base di calce, bianco o a colori chiari per le facciate; pietre locali (o analoghe), mattoni, legno, rame, ferro, vetro trasparente per gli elementi architettonici e decorativi in vista, in base alle loro caratteristiche tipologiche; - la copertura a spioventi, in manto di coppi tradizionali o tipo "unicoppo". Lo sporto di linda dovrà essere in legno, in armonia con le caratteristiche edilizie del luogo. Non sono ammesse le coperture piane, salvo quelle storicamente esistenti, che possono essere mantenute; - la realizzazione, di norma, di aperture di forma rettangolare allungata in altezza, o comunque analoghe a quelle degli edifici del contesto storico e l'uso di serramenti e oscuramenti in legno verniciato. È consentito per i serramenti l'uso del ferro, dell'alluminio o del PVC verniciati. Le forme e i colori dovranno essere compatibili con le caratteristiche morfologiche e cromatiche del contesto storico. - è vietata la realizzazione di nuovi porticati addossati a facciate che prospettano direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico e in contrasto con le caratteristiche tipologiche del contorno edificato. Sono invece ammessi porticati posti all'interno del corpo di fabbrica. Negli interventi di conservazione tipologica, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, qualora al piano terra sia prevista un'attività commerciale, è consentita l'apertura di vetrine su fronte strada, purché essa venga realizzata con forme, materiali e colori compatibili con l'edificazione storica. La demolizione senza ricostruzione può riguardare edifici di formazione recente non compatibili o provvisori (classificati: C, D, nell'elaborato n. 6.1 del PRGC) e pertinenze di interesse storico-ambientale gravemente degradate o alterate (classificate: 1, 2, 3, nell'elaborato n. 6.1 del PRGC). 5. La realizzazione di nuove pertinenze, all'interno dei parametri



	edificatori previsti per le singole sottozone, è subordinata alle seguenti condizioni: - che sia congruente con le caratteristiche morfologiche dell'edificazione storica e con l'impianto generale (a corte, a fronte, a pettine, a confine, ecc.) dell'ambito di intervento e del suo contesto; - che sia previsto preliminarmente il recupero delle pertinenze storiche esistenti e che sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare al loro interno le esigenze richieste; - che la superficie del lotto lo consenta; - che sia corredata da un progetto generale di sistemazione del lotto; - che venga realizzata con forme e materiali costruttivi congruenti con le caratteristiche degli edifici di interesse storico e del contesto. 6. Le recinzioni in muratura di pietrame o sasso esistenti devono essere conservate e, qualora siano parzialmente demolite o incomplete, devono essere integrate o ripristinate. La realizzazione di nuove recinzioni, qualora necessaria, deve utilizzare materiali e tecniche congruenti con quelle del contesto storico (muratura in pietrame o sasso, muratura intonacata, cancellate in ferro, rete metallica mascherata da siepe arbustiva o specie rampicante, portoni in legno). 7. Le aree verdi, i giardini e i parchi esistenti devono essere conservati, attraverso la manutenzione, la sostituzione, il miglioramento e il potenziamento degli individui, filari e nuclei arborei e arbustivi esistenti e attraverso la conservazione o il ripristino degli eventuali elementi architettonici e di arredo di interesse storico (pavimentazioni, recinzioni, ecc.). Parametri edificatori 8. I fabbricati, in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, devono attenersi alle distanze prescritte dal Codice civile. In caso di nuova costruzione e sopraelevazione lungo strada le distanze minime sono quelle previste dalla normativa sismica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non documentato
Rapporto di copertura:	Non documentato
Altezza massima ammessa:	Non documentato
Volume massimo ammesso:	Non documentato



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	I fabbricati, in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, devono attenersi alle distanze prescritte dal Codice civile. In caso di nuova costruzione e sopraelevazione lungo strada le distanze minime sono quelle previste dalla normativa sismica.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRGC del Comune di Aviano, gli articoli 26, 28, 93, 94 e 96 disciplinano aree e edifici di interesse storico, vincoli geologici/sismici, tutela ambientale e paesaggistica. Dalla loro consultazione non emergono parametri quantitativi specifici quali cubatura, indice di fabbricabilità, altezza massima, numero di piani, distanze tra edifici o superficie edificabile. Pertanto, le valutazioni devono essere fatte sulla base del volume reale degli edifici esistenti, delle caratteristiche tipologiche e morfologiche, e della coerenza con la normativa vigente, nel rispetto dei vincoli storici, paesaggistici, ambientali e sismici; A tal fine dalla consultazione degli articoli sopra indicati si evidenzia che la normativa non fornisce parametri quantitativi specifici, quali: • rapporto di cubatura o indice di fabbricabilità; • altezza massima o numero di piani; • distanze tra edifici; • superficie edificabile; • altre limitazioni dimensionali precise. Pertanto, gli interventi edilizi devono essere valutati in base ai principi generali di conservazione della tipologia e della morfologia storica, al rispetto dei vincoli paesaggistici, ambientali e sismici, e al volume utile esistente.”

Note sulla conformità:

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: In data 18.06.2025 e successiva richiesta in data 30.07.2025 ho presentato al Comune di Aviano (PN) richiesta di accesso agli atti edilizi relativa all'immobile oggetto di pignoramento, protocollata dall'Ente con n. 17700. Con comunicazione ufficiale trasmessa via PEC, il Comune ha informato il sottoscritto CTU che la pratica edilizia identificata con il n. 03/0085 non risulta reperibile presso gli archivi comunali. L'Ente ha tuttavia confermato l'esistenza dei seguenti protocolli riferiti all'immobile, privi però della relativa documentazione (elaborati grafici, relazioni, titoli, certificati): – Prot. n. 5509 del 10/03/2003: Denuncia di inizio attività edilizia (DIA) per ristrutturazione edificio residenziale in Via Montello 18 – intestata a [REDACTED]; – Prot. n. 12904 del 02/05/2006: Segnalazione di fine lavori del 28/04/2006; – Prot. n. 12906 del 02/05/2006: Domanda di permesso di abitabilità e trasmissione documentazione; – Prot. n. 13353 dell'08/05/2006: Certificato di regolare esecuzione relativo alla concessione edilizia n. 158/97; – Prot. n. 14419 del 15/05/2006: Certificato di regolare esecuzione lavori riferito alla concessione edilizia e alla DIA



presentate da [REDACTED]. Poiché il Comune ha dichiarato che i relativi fascicoli non risultano materialmente reperibili, non è stato possibile acquisire la documentazione necessaria per ricostruire integralmente lo stato legittimo dell'immobile.

Alla luce di ciò:

- non è possibile esprimere un giudizio certo e completo di conformità urbanistica ed edilizia;
- eventuali difformità non verificabili senza accesso ai fascicoli non possono essere accertate dal sottoscritto CTU;
- l'immobile deve essere considerato, ai fini estimativi, come potenzialmente non completamente conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico, salvo successiva ricostruzione documentale da parte del Comune o tramite idonea pratica di regolarizzazione, se tecnicamente ammissibile. In definitiva: Si precisa che, nell'ambito dell'incarico conferito, il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere formalmente al Comune di Aviano informazioni relative alla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile sito in Via Montello n. 14, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aviano al Foglio 53, Sez. A, Particella 1051 (ex mappale 240-241) mediante posta certificata Pec
- l'attestazione scritta dell'irreperibilità del fascicolo edilizio n. 03/0085 relativo all'immobile;
- eventuali informazioni sullo stato amministrativo attuale dell'immobile e sui titoli/provvedimenti validi ai fini della chiusura dell'intervento edilizio. Alla data di redazione della presente relazione, non è pervenuto alcun riscontro da parte dell'Amministrazione Comunale, nonostante i termini ordinari di risposta previsti per le comunicazioni PEC. Pertanto, la verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile è stata condotta sulla base della documentazione disponibile e delle informazioni reperibili tramite sopralluogo e catasto, risultando impossibile acquisire ulteriori dati che sarebbero stati forniti dal Comune. In ragione di ciò, non è stato possibile ricostruire integralmente lo storico urbanistico-edilizio dell'immobile. Pertanto, in definitiva sulla base della documentazione reperita e dello stato dei luoghi rilevato, non è possibile esprimere una dichiarazione certa e completa di conformità urbanistica e edilizia.

Note generali sulla conformità:

Note per rilascio del certificato di avvenuto integrale adempimento dei provvedimenti sanzionatori ex art. 41 L. 47/1985 e art. 15, c. 9, L. 10/1977 "A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Aviano in data 30.07.2025 avente numero di protocollo 17700, è emerso che la documentazione amministrativa relativa al fabbricato oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, risulta lacunosa e in parte smarrita, come confermato dagli stessi uffici comunali. In particolare, non risultano reperibili alcuni fascicoli edilizi inerenti della ristrutturazione compiuta da parte della parte eseguita, e né eventuali provvedimenti sanzionatori adottati negli anni di riferimento. Pertanto, lo scrivente CTU, nell'assolvere all'obbligo di collaborazione attiva previsto dall'art. 1 della L. 241/1990, ha provveduto a richiedere il rilascio del certificato di avvenuto integrale adempimento dei provvedimenti sanzionatori ex art. 41 L. 47/1985 e art. 15, c. 9, L. 10/1977, evidenziando all'Amministrazione l'impossibilità materiale di indicare gli estremi dei provvedimenti sanzionatori in quanto non presenti, non reperibili o dichiarati irreperibili negli archivi Comunali.

Si precisa che tale impossibilità non è imputabile allo scrivente CTU, ma deriva dall'assenza della documentazione negli atti del Comune. Ne consegue che la verifica dell'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori e del loro adempimento rientra nella competenza esclusiva dell'Amministrazione comunale quale unica detentrica (e responsabile) degli archivi edilizi



NOTE TECNICHE INTEGRATIVE:

Il sottoscritto CTU, nominato nel procedimento in epigrafe, in ottemperanza a quanto disposto l'illustrissimo Sig. Giudice Dott.ssa Elisa Tesco, con provvedimento del 03.12.2025 sono ad integrare la presente relazione con note richieste:

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Aviano – Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, la documentazione relativa alla pratica edilizia n. 03/0085 intestata ai sigg. [REDACTED], [REDACTED], afferente all'immobile sito in Aviano (PN), Via Montello n. 14, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 53, mappale 1051.

In ottemperanza alle disposizioni impartite dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Elisa Tesco, con comunicazione del Tribunale di Pordenone datata 03.12.2025, lo scrivente Esperto Stimatore ha provveduto a riscontrare l'ulteriore istanza formulata in seno alla procedura esecutiva a mezzo PEC in data 15.12.2025- Al riguardo, si riferisce che il Comune di Aviano a seguito di specifica richiesta di accesso atti, ha rilasciato apposita attestazione con la quale dichiara che la pratica edilizia n. 03/0085 non risulta, allo stato attuale, materialmente reperibile presso gli archivi del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata.

L'Amministrazione Comunale ha tuttavia comunicato che, pur in assenza del fascicolo edilizio, risultano registrati nei propri archivi i seguenti protocolli amministrativi riferiti all'intervento edilizio in oggetto:

- Prot. n. 5509 del 10.03.2003 – Denuncia di inizio attività edilizia per ristrutturazione di edificio residenziale;
- Prot. n. 12904 del 02.05.2006 – Segnalazione di fine lavori datata 28.04.2006;
- Prot. n. 12906 del 02.05.2006 – Domanda di rilascio del certificato di abitabilità con trasmissione della relativa documentazione;
- Prot. n. 13353 del 08.05.2006 – Certificato di regolare esecuzione riferito alla concessione edilizia n. 158/97;
- Prot. n. 14419 del 15.05.2006 – Certificato di regolare esecuzione lavori relativi alla concessione edilizia e alla DIA presentate.

Dalla consultazione del software gestionale Comunale risulta inoltre che il certificato di abitabilità richiesto in data 02.05.2006 con protocollo numero 12906 è stato rilasciato dal Comune di Aviano in data 08.05.2006.



Alla luce di quanto sopra, si prende atto che il fascicolo edilizio relativo alla pratica n. 03/0085 non è attualmente reperibile negli archivi Comunali; Tuttavia, la presenza delle registrazioni amministrative sopra citate e il rilascio del certificato di abitabilità rilasciato in data 08.05.2006 avente numero di protocollo 12906, attestano che l'intervento edilizio risulta essere stato formalmente concluso sotto il solo profilo amministrativo.

A tal fine si precisa che: Le verifiche urbanistiche ed edilizie svolte dal sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio sono state effettuate esclusivamente sulla base della documentazione reperita presso gli uffici Comunali competenti, dalle attestazioni rilasciate dall'Amministrazione e delle verifiche visive effettuate in sede di sopralluogo.

Considerata l'irreperibilità del fascicolo edilizio relativo alla pratica n. 03/0085 dichiarata dal Comune di Aviano, non è stato possibile esaminare tutti gli elaborati progettuali originari e pertanto verificare in modo completo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto assentito.

In assenza di tutta la documentazione progettuale originaria e degli elaborati grafici depositati, non è stato pertanto possibile ricostruire con assoluta certezza lo stato autorizzato dell'immobile e, conseguentemente, individuare in modo puntuale la natura urbanistico-edilizia delle eventuali difformità rilevate.

Alla luce di quanto sopra, l'eventuale procedura di regolarizzazione potrà essere definita con precisione esclusivamente previa ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale competente. In linea generale, qualora le difformità risultassero conformi agli strumenti urbanistici vigenti e a quelli eventualmente vigenti al momento della realizzazione, la loro regolarizzazione potrebbe avvenire mediante gli ordinari strumenti previsti dalla normativa edilizia (quali, a titolo esemplificativo, accertamento di conformità o altro titolo edilizio in sanatoria previsto dalla normativa vigente).

Resta in ogni caso inteso che la valutazione definitiva in merito alla sanabilità delle opere, nonché l'individuazione della procedura amministrativa eventualmente necessaria, rientra nelle competenze esclusive dell'Amministrazione Comunale e potrà essere determinata solo a seguito di specifica istruttoria tecnica da parte della stessa.

Le considerazioni contenute nella presente relazione devono pertanto intendersi formulate nei limiti delle informazioni e della documentazione disponibile alla data odierna; eventuali



difformità, irregolarità o circostanze non rilevabili in assenza della documentazione edilizia originaria non possono essere imputate al sottoscritto CTU.

Le stesse devono pertanto intendersi quali valutazioni tecnico–estimative finalizzate alla procedura esecutiva in oggetto e non costituiscono certificazione urbanistica o attestazione di regolarità edilizia dell’immobile.

Conclusioni in merito alla verifica urbanistico–edilizia: dalle verifiche effettuate e dalla documentazione acquisita presso il Comune di Aviano risulta che il fascicolo edilizio relativo alla pratica n. 03/0085, riferita all’immobile oggetto di procedura, non è attualmente materialmente reperibile presso gli archivi dell’Amministrazione comunale, come attestato dal competente ufficio.

Non essendo pertanto disponibili tutti gli elaborati progettuali originari depositati presso il Comune, non è stato possibile ricostruire con assoluta certezza lo stato legittimo dell’immobile né verificare integralmente la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato.

Dagli archivi Comunali risultano tuttavia registrati alcuni atti amministrativi riferiti all’intervento edilizio, tra cui la Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione dell’edificio, la comunicazione di fine lavori e la richiesta di abitabilità, risultando inoltre rilasciato il certificato di abitabilità in data 08.05.2006 avente numero di protocollo 12906;

Alla luce di quanto sopra, le valutazioni contenute nella presente relazione devono intendersi formulate sulla base degli elementi documentali effettivamente disponibili e delle verifiche tecniche eseguibili nell’ambito dell’incarico conferito. L’eventuale accertamento definitivo della conformità urbanistico–edilizia dell’immobile, come già citato precedentemente nonché la puntuale individuazione delle procedure amministrative eventualmente necessarie alla regolarizzazione delle opere, rientra nelle competenze esclusive dell’Amministrazione Comunale competente e potrà essere determinato solo a seguito di specifica istruttoria tecnica da parte della stessa.



Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione unifamiliare residenziale disposta su due livelli con scoperto di pertinenza

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Abitazione unifamiliare) ad uso civile abitazione che si eleva su due livelli e composta da un Piano Terra ed un Piano Primo; Al Piano terra è presente pure un porticato coperto ed un vano ad uso centrale termica. L'abitazione oggetto della presente esecuzione immobiliare, è dotata anche di un ampio giardino recintato. La stessa unità immobiliare è posta lungo la strada principale per appunto denominata Via Montello, che collega il centro di Aviano (PN) con altre frazioni vicine; La morfologia della zona in cui è censito l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è del tipo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari. La stessa zona è pure intervallata anche da zone tipicamente agricole e zone con destinazioni commerciali nelle immediate vicinanze. Si precisa altresì che la stessa abitazione lambisce lungo due lati della proprietà con altri fabbricati. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di interesse, risulta essere una abitazione unifamiliare disposta su due livelli e composta, al piano terra, da una taverna, un soggiorno, una cucina, una lavanderia, un bagno ed un ripostiglio. Tramite la scala interna in legno si raggiunge il primo piano dove si trovano tre camere, un corridoio, un bagno, un ripostiglio e due terrazzi. Al piano terra, sul fronte esterno dell'edificio, è presente un porticato coperto, in aderenza al quale si colloca il locale adibito a centrale termica. L'unità immobiliare risulta inoltre dotata di un'area scoperta di pertinenza esclusiva ad uso giardino, di ampie dimensioni, attualmente in stato di degrado e caratterizzata da folta vegetazione spontanea. L'intera area esterna è delimitata da recinzione perimetrale costituita da muratura in pietrame e da un cancello carrabile in ferro battuto,

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima è una civile abitazione che è stata oggetto di totale ristrutturazione ed adeguamento a fine degli anni '90, con finiture di livello medio. L'immobile si presenta complessivamente in buono stato manutentivo, privo di particolari criticità strutturali o impiantistiche.

Al piano terra è presente un portico esterno coperto destinato a posto auto, in adiacenza al quale è collocato un vano tecnico adibito a centrale termica, dotato di aperture. Il piano terra dell'abitazione è destinato principalmente a zona giorno, comprendente soggiorno, cucina, taverna e locali accessori come lavanderia, ripostiglio e un bagno. Le pavimentazioni di questo livello sono interamente realizzate in ceramica, in buono stato di conservazione; le pareti risultano intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e chisura in scuri di legno, mentre i serramenti interni sono anch'essi in legno, coerenti per tipologia e qualità costruttiva.

Il collegamento verticale tra piano terra e piano secondo avviene mediante scala interna in legno a vista, con struttura e gradini in essenza naturale. Il piano secondo è interamente dedicato alla zona notte con tre camere di modeste dimensioni ed un bagno. La copertura a falde con travi in legno a vista in ottimo stato manutentivo. Le pavimentazioni del piano sono in legno in tutti gli ambienti, ad eccezione del locale bagno, per il quale è stati impiegati per i rivestimenti e la pavimentazione in ceramica; L'immobile presenta, sui prospetti esterni, due terrazzini con struttura completamente in legno, costituiti da elementi portanti, pavimentazione e parapetti in essenza lignea, gli stessi presentano alcune criticità sulla pavimentazione in quanto privi di manutenzione, comunque il tutto coerente con le finiture dell'edificio oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Strutture dell'edificio

L'immobile presenta caratteristiche costruttive tipiche degli edifici residenziali della zona di Aviano, realizzati in epoca anteriore al 1967, con successivi interventi di ristrutturazione totale eseguiti alla fine degli anni 1990; Gli stessi volti all'adeguamento funzionale e al miglioramento delle condizioni generali dell'edificio.



Struttura portante verticale

La struttura portante presumibilmente realizzati da murature in pietrame e laterizio, di notevole spessore, secondo la tradizione costruttiva locale. Le superfici risultano intonacate internamente ed esternamente con finitura a marmorino di colore chiaro. Le condizioni generali delle murature appaiono buone e non sono stati riscontrati segni evidenti di dissesti o fessurazioni riconducibili a carenze strutturali.

Strutture orizzontali e solai

I solai sono presumibilmente realizzati con travature lignee e tavolato, caratteristica tipica delle costruzioni originarie dell'epoca. Gli interventi di ristrutturazione degli anni di fine '90 hanno verosimilmente comportato attività di consolidamento o sostituzione delle parti deteriorate, restituendo complessivamente superfici regolari prive di difformità significative.

Copertura

La copertura è a falde inclinate, con struttura in legno composta da travi principali e secondarie. Il manto di copertura risulta realizzato in coppi/tegole in laterizio, posati o sostituiti in occasione della ristrutturazione. La struttura appare in buono stato di conservazione, senza evidenze di infiltrazioni o cedimenti.

Fondazioni

Considerata l'epoca di edificazione, e successiva ristrutturazione si presume la presenza di fondazioni in calcestruzzo continue sotto le murature portanti. Non sono stati rilevati fenomeni riconducibili a cedimenti differenziali o problematiche fondali.

Tamponamenti e divisori interni

I tamponamenti esterni sono costituiti da muratura portante, mentre i divisori interni risultano realizzati in laterizio forato intonacato. Le finiture interne, riconducibili alla ristrutturazione degli anni '90, risultano in adeguato stato manutentivo.

Strutture esterne accessorie

All'esterno dell'abitazione sono presenti alcuni terrazzini realizzati con struttura completamente in legno, compresi elementi portanti, tavolato e parapetti, in buona coerenza estetica con le caratteristiche dell'edificio e in discrete condizioni manutentive.

Impiantistica

- Impianto elettrico: conforme alle normative vigenti al momento della ristrutturazione, dotato di quadro generale con linee sezionate. "Non è stato possibile verificare lo stato d'uso e il corretto funzionamento degli impianti in quanto non attivi al momento del sopralluogo."
- Impianto termico: costituito da caldaia installata nel locale centrale termica, con distribuzione del calore tramite radiatori in acciaio/alluminio. "Non è stato possibile verificare lo stato d'uso e il corretto funzionamento degli impianti in quanto non attivi al momento del sopralluogo."
- Impianto idrico-sanitario: rete di adduzione e scarico in buone condizioni. Sanitari di tipologia standard, di colore chiaro installati in epoca di ristrutturazione. "Non è stato possibile verificare lo stato d'uso e il corretto funzionamento degli impianti in quanto non attivi al momento del sopralluogo."
- Impianto di aerazione: naturale mediante serramenti e aperture conformi. "Non è stato possibile verificare lo stato d'uso e il corretto funzionamento degli impianti in quanto non attivi al momento del sopralluogo."
- Impianto di comfort e sicurezza: presenti o predisposti punti dati, TV e videocitofono. "Non è stato possibile verificare lo stato d'uso e il corretto funzionamento degli impianti in quanto non attivi al momento del sopralluogo."

Aree esterne

L'unità immobiliare è servita da un'area esterna a giardino di pertinenza esclusiva, di estensione significativa. Alla data del sopralluogo l'area si presenta in stato di degrado, con folta vegetazione spontanea e scarsa manutenzione generale. La recinzione perimetrale risulta costituita da muratura in pietrame e cancello in ferro battuto.



Note:

Tutte le utenze di pertinenza all'immobile di cui (gas metano ed energia elettrica) al momento del sopralluogo risultavano essere disattivate in quanto l'immobile come citato nella presente Perizia risulta essere disabitato da diverso tempo. Come desumibile dalla relazione fotografica allegata, l'immobile oggetto della Perizia di stima risulta essere in uno stato di mantenimento buono.

1. Quota e tipologia del diritto**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] per la quota di comproprietà di 1/2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] per la quota di comproprietà di 1/2

Superficie complessiva di circa mq **250,00**

E' posto al piano: 0-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 6.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone; si rileva tuttavia la presenza di alcuni arredi, pur trattandosi di unità attualmente disabitata. Nel contesto l'abitazione oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta versare in buone condizioni e non necessita di manutenzione urgente, tranne che per la eventuale sostituzione di alcune tavole della pavimentazione del terrazzino esterno del Piano Primo. Diversamente L'area esterna di pertinenza, costituita da un ampio giardino, si presenta in condizioni di trascuratezza, con vegetazione spontanea fitta e non mantenuta."

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per l'unità abitativa in oggetto, il calcolo della consistenza è stato effettuato sulla base del rilievo diretto e della documentazione catastale, distinguendo le superfici principali, accessorie e pertinenziali secondo i criteri stabiliti dalla normativa vigente. "La superficie scoperta pertinenziale ad uso giardino, insistente sul medesimo mappale della stessa abitazione, ed è stata considerata all'interno della stima complessiva dell'unità immobiliare."



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione unifamiliare disposta su due livelli con ampio giardino di pertinenza	sup lorda di pavimento	1,00	195,00	€ 950,00
Porticato esterno al Piano Terra coperto e pertinenziale in aderenza alla abitazione	sup lorda di pavimento	0,35	13,30	€ 950,00
Terrazzo esterno collegato direttamente ai locali dell'abitazione	sup lorda di pavimento	0,35	5,95	€ 950,00
				214,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2
Zona: Aviano (PN)
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni Civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 700
Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori:

Abitazione unifamiliare residenziale disposta su due livelli con scoperto di pertinenza
1. Centrale termica

Posto al piano Terra
Sviluppa una superficie complessiva di 7,40 mq
Destinazione urbanistica: Residenziale
Valore a corpo: € 2110



Note: Al Piano terra è presente un locale tecnico destinato a centrale termica, pertinenziale all'unità abitativa e collocato in aderenza al porticato esterno.
 "Il locale tecnico ad uso centrale termica (superficie pari a 7,40 m²) è stato valutato applicando un coefficiente di ragguaglio pari al 30% del valore unitario dell'abitazione, trattandosi di locale accessorio non abitabile." 1. Definizione del coefficiente Applicando il coefficiente 30%: $950 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = 285 \text{ €/m}^2$ 2. Calcolo del valore del locale centrale termica $7,40 \text{ m}^2 \times 285 \text{ €/m}^2 = 2.109,00$
 Per effetto di arrotondamento € 2.110,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione corrisponde al più provabile valore di mercato; è determinata con metodo di comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima, per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, che siano stati trattati commercialmente.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare, è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, e accedendo ad altre fonti informative indirette.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e del Borsino immobiliare.

Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è seguito un aggiustamento del tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

La stima pertanto, ha tenuto conto di quanto sopra esposto per poter identificare il prezzo della presente valutazione

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Aviano (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: Anche dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio relativa alle quotazioni immobili ed ai valori di compravendita della Provincia di Pordenone e relativamente al Comune di Aviano (PN)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Osservatorio del mercato immobiliari dell'Agenzia Entrate (OMI)

Anno 2024 - Secondo semestre

Fascia / Zona Periferica: "Abitazioni del tipo civile"

Stato conservativo: Normale

Valore minimo €/mq 700,00 e Valore massimo €/mq 1.050,00

Altre fonti di informazione: Indagine locale dei prezzi correnti di mercato.



8.2 Valutazione corpi:**Abitazione unifamiliare residenziale disposta su due livelli con scoperto di pertinenza. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Centrale termica**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 203.537,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione unifamiliare disposta su due livelli con ampio giardino di pertinenza	195,00	€ 950,00	€ 185.250,00
Porticato esterno al Piano Terra coperto e pertinenziale in aderenza alla abitazione	13,30	€ 950,00	€ 12.635,00
Terrazzo esterno collegato direttamente ai locali dell'abitazione	5,95	€ 950,00	€ 5.652,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 203.537,50
Valore Finale	€ 203.537,50
Valore corpo	€ 203.537,50
Valore accessori	€ 2.110,00
Valore complessivo intero	€ 205.647,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 102.823,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione unifamiliare residenziale disposta su due livelli con scoperto di pertinenza	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Centrale termica	214,25	€ 205.647,50	€ 102.823,75

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 30.847,12

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 3.200,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 171.600,38



Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongono, congruo il prezzo applicato. Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.



Allegati:

- Allegato 1 Risposta del Comune di Aviano a Ns richiesta di Attestazione
- Allegato 2 Certificato APE redatto da altro professionista

Data generazione:

12-03-2026

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto

A circular stamp with a blue border and a cloud-like top. Inside the stamp, the text "BRISOTTO OSCAR" is visible at the top, and "GEOMETRA" is at the bottom. A handwritten signature in blue ink is written across the center of the stamp.

Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongo, congruo il prezzo applicato. Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Allegati

Allegato 1	Visure catastali, Storica, Planimetrie, estratto di mappa e mappa impianto
Allegato 2	Ispezioni ipotecarie
Allegato 3	Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
Allegato 3 -1	Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
Allegato 4	Certificato CDU, Provvedimenti Sanzionatori e Richiesta di Attestazione Comune
Allegato 5	Cert. anagrafiche, Banca Dati Quotaz. Immobiliare e Modulo richiesta dati eseguito
Allegato 6	Richiesta Copia Atto Notarile e Richiesta contratto di locazione
Allegato 7	Documentazione fotografica

Data generazione:

21-10-2025 14:11:20

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto

Pag. 30
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl