

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Allianz Società per Azioni**

contro:

N° Gen. Rep. **73/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-04-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Fabrici  
**Codice fiscale:** FBRNTN62H05Z325A  
**Partita IVA:** 01306230937  
**Studio in:** Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434208607  
**Fax:**  
**Email:** info@fabrici.it  
**Pec:** antonio.fabrici@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Edmondo De Amicis n. 7 - Capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** Lotto 1

**Corpo:** Appartamento sub 34

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2, foglio 19, particella 162, subalterno  
34, indirizzo Via Edmondo De Amicis, 7, piano T-7, comune Maniago, categoria A/2, classe  
4, consistenza 7 vani, superficie 105 mq, rendita € 831,50

**Corpo:** Autorimessa sub 67

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:**

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2, foglio 19, particella 162, subalterno  
67, indirizzo Via Edmondo De Amicis, 7, piano S1, comune Maniago, categoria C/6, classe  
5, consistenza 19 mq, superficie 19 mq, rendita € 60,84

**Corpo:** Cantina sub 134

**Categoria:** Cantina [CN]

**Dati Catastali:**

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2, foglio 19, particella 162, subalterno  
134, indirizzo Via Edmondo De Amicis, 7, piano S1, comune Maniago, categoria C/2, classe  
3, consistenza 8 mq, superficie 10 mq, rendita € 16,53

### 2. Possesso

**Bene:** Via Edmondo De Amicis n. 7 - Capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** Lotto 1

**Corpo:** Appartamento sub 34

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** Autorimessa sub 67

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** Cantina sub 134

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Edmondo De Amicis n. 7 - Capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** Lotto 1

**Corpo:** Appartamento sub 34

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Autorimessa sub 67

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Cantina sub 134

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Edmondo De Amicis n. 7 - Capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** Lotto 1

**Corpo:** Appartamento sub 34

**Creditori Iscritti:** , Lloyd Adriatico S.p.A., Allianz Società per Azioni

**Corpo:** Autorimessa sub 67

**Creditori Iscritti:** , Lloyd Adriatico S.p.A., Allianz Società per Azioni

**Corpo:** Cantina sub 134

**Creditori Iscritti:** , Lloyd Adriatico S.p.A., Allianz Società per Azioni

#### 5. **Comproprietari**

**Beni:** Via Edmondo De Amicis n. 7 - Capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotti:** Lotto 1

**Corpo:** Appartamento sub 34

**Comproprietari:**

**Corpo:** Autorimessa sub 67

**Comproprietari:**

**Corpo:** Cantina sub 134

**Comproprietari:**

#### 6. **Misure Penali**

**Beni:** Via Edmondo De Amicis n. 7 - Capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** Lotto 1

**Corpo:** Appartamento sub 34

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Autorimessa sub 67

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Cantina sub 134

**Misure Penali:** NO

#### 7. **Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Edmondo De Amicis n. 7 - Capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** Lotto 1

**Corpo:** Appartamento sub 34

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Autorimessa sub 67

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Cantina sub 134

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Edmondo De Amicis n. 7 - Capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** Lotto 1

**Prezzo da libero:** € 50.058,00

**Prezzo da occupato:** € 35.040,60

Beni in **Maniago (Pordenone)**  
Località/Frazione **Capoluogo**  
Via Edmondo De Amicis n. 7

**Lotto: Lotto 1**

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: Appartamento sub 34.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Capoluogo, Via Edmondo De Amicis n. 7**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2, foglio 19, particella 162, subalterno 34, indirizzo Via Edmondo De Amicis, 7, piano T-7, comune Maniago, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 105 mq, rendita € 831,50

Derivante da: - 01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67, 134. - 15.11.2013 tipo mappale n.136000: catasto terreni F.19 n.162 are 42.10 ente urbano. - 09.11.2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67, 134.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Autorimessa sub 67.**

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Capoluogo, Via Edmondo De Amicis n. 7**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2, foglio 19, particella 162, subalterno 67, indirizzo Via Edmondo De Amicis, 7, piano S1, comune Maniago, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 19 mq, rendita € 60,84

Derivante da: - 01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67, 134. - 15.11.2013 tipo mappale n.136000: catasto terreni F.19 n.162 are 42.10 ente urbano. - 09.11.2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67, 134.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Cantina sub 134.**

**Cantina [CN] sito in frazione: Capoluogo, Via Edmondo De Amicis n. 7**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2, foglio 19, particella 162, subalterno 134, indirizzo Via Edmondo De Amicis, 7, piano S1, comune Maniago, categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, superficie 10 mq, rendita € 16,53

Derivante da: - 01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67, 134. - 15.11.2013 tipo mappale n.136000: catasto terreni F.19 n.162 are 42.10 ente urbano. - 09.11.2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67, 134.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Appartamento in condominio posto nei pressi del centro storico di Maniago. Il condominio si inserisce in un tessuto urbano con edilizia prevalentemente residenziale, completamente urbanizzato e con infrastrutture.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Montereale Valcellina.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento sub 34**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (Pordenone),**

Occupato da \_\_\_\_\_ e nucleo familiare, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: Autorimessa sub 67**

**Garage o autorimessa [G] sito in Maniago (Pordenone),**

Occupato da \_\_\_\_\_ e nucleo familiare, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: Cantina sub 134**

**Cantina [CN] sito in Maniago (Pordenone),**

Occupato da \_\_\_\_\_ e nucleo familiare, in qualità di proprietario dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Costituzione di fondo patrimoniale a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_ iscritto/trascritto a Pordenone in data  
11/03/2004 ai nn. 3889/2505; Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Pordenone il 11.03.2004 ai nn.3889/2505. Favore:  
\_\_\_\_\_ proprietari per la quota di ½ ciascuno. Contro:  
\_\_\_\_\_ pro-  
prietari per la quota di ½ ciascuno. Immobili: Comune di Maniago - Catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67 e 134. Annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 02.08.2007 ai nn.15219/2495 (domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione – trascritta il 18.07.2007 ai nn.13708/7933). Annotazione di inefficacia in data 03.02.2014 ai nn.1700/111. "Dichiarata inefficacia ex art.2931 c.c. nei confronti di Allianz spa."

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 34**

- Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione a favore di Lloyd Adriatico S.p.A. contro \_\_\_\_\_ iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/07/2007 ai nn. 13708/7933; Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Pordenone il 18.07.2007 ai nn.13708/7933. Favore:

LLOYD ADRIATICO S.P.A., sede Trieste. Contro:

\_\_\_\_\_ proprietari per la quota di ½ ciascuno. Immobili: Comune di Maniago - Catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67 e 134. Domanda giudiziale di revoca del costituito fondo patrimoniale in favore dell'attrice. .

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 34**

- Pignoramento a favore di Allianz Società per Azioni contro \_\_\_\_\_ iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2014 ai nn. 3452/2740; Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 21.03.2014 ai nn.3452/2740. Favore:

ALLIANZ S.P.A., con sede in Trieste. Contro:

n.18.03.1958 per la quota di 50/100 di proprietà. Immobili: Comune di Maniago - Catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67 e 134. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub 34

- Pignoramento a favore di Allianz Società per Azioni contro Mo- scardini Fanny; iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2014 ai nn. 3453/2741; Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 21.03.2014 ai nn.3453/2741. Favore: ALLIANZ S.P.A., con sede in Trieste. Contro:

proprietari per la quota di ½ ciascuno. Immobili: Comune di Maniago - Catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67 e 134. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub 34

- Costituzione di fondo patrimoniale a favore di contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/03/2004 ai nn. 3889/2505; Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Pordenone il 11.03.2004 ai nn.3889/2505. Favore:

proprietari per la quota di ½ ciascuno. Contro: proprietari per la quota di ½ ciascuno. Immobili: Comune di Maniago - Catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67 e 134. Annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 02.08.2007 ai nn.15219/2495 (domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione – trascritta il 18.07.2007 ai nn.13708/7933). Annotazione di inefficacia in data 03.02.2014 ai nn.1700/111. "Dichiarata inefficacia ex art.2931 c.c. nei confronti di Allianz spa." .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 67

- Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione a favore di Lloyd Adriatico S.p.A. contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/07/2007 ai nn. 13708/7933; Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Pordenone il 18.07.2007 ai nn.13708/7933. Favore:

LLOYD ADRIATICO S.P.A., sede Trieste. Contro: proprietari per la quota di ½ ciascuno. Immobili: Comune di Maniago - Catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67 e 134. Domanda giudiziale di revoca del costituito fondo patrimoniale in favore dell'attrice. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 67

- Pignoramento a favore di Allianz Società per Azioni contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2014 ai nn. 3452/2740; Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 21.03.2014 ai nn.3452/2740. Favore:

ALLIANZ S.P.A., con sede in Trieste. Contro: n.18.03.1958 per la quota di 50/100 di proprietà. Immobili: Comune di Maniago - Catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67 e 134. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 67

- Pignoramento a favore di Allianz Società per Azioni contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2014 ai nn. 3453/2741; Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 21.03.2014 ai nn.3453/2741. Favore: ALLIANZ S.P.A., con sede in Trieste. Contro:

proprietari per la quota di ½ ciascuno. Immobili: Comune di Maniago - Catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67 e 134. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 67

- Costituzione di fondo patrimoniale a favore di  
contro iscritto/trascritto a Pordenone in data  
11/03/2004 ai nn. 3889/2505; Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Pordenone il 11.03.2004 ai nn.3889/2505. Favore:

proprietari per la quota di ½ ciascuno. Contro:

proprietari per la quota di ½ ciascuno. Immobili: Comune di Maniago - Catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67 e 134. Annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 02.08.2007 ai nn.15219/2495 (domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione – trascritta il 18.07.2007 ai nn.13708/7933). Annotazione di inefficacia in data 03.02.2014 ai nn.1700/111. "Dichiarata inefficacia ex art.2931 c.c. nei confronti di Allianz spa." .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 134

- Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione a favore di Lloyd Adriatico S.p.A. contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/07/2007 ai nn. 13708/7933; Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Pordenone il 18.07.2007 ai nn.13708/7933. Favore:

LLOYD ADRIATICO S.P.A., sede Trieste. Contro:

proprietari per la quota di ½ ciascuno. Immobili: Comune di Maniago - Catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67 e 134. Domanda giudiziale di revoca del costituito fondo patrimoniale in favore dell'attrice. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 134

- Pignoramento a favore di Allianz Società per Azioni contro  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2014 ai nn. 3452/2740; Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 21.03.2014 ai nn.3452/2740. Favore:

ALLIANZ S.P.A., con sede in Trieste. Contro:

n.18.03.1958 per la quota di 50/100 di proprietà. Immobili: Comune di Maniago - Catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67 e 134. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 134

- Pignoramento a favore di Allianz Società per Azioni contro  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2014 ai nn. 3453/2741; Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 21.03.2014 ai nn.3453/2741. Favore: ALLIANZ S.P.A., con sede in Trieste. Contro:

proprietari per la quota di ½ ciascuno. Immobili: Comune di Maniago - Catasto fabbricati F.19 n.162 sub 34, 67 e 134. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 134

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*4.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

*4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Appartamento sub 34**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (Pordenone),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3.000,00 €**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: Classe energetica G - EP gl,nren 334.94 kWh/mq anno**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: Autorimessa sub 67**

**Garage o autorimessa [G] sito in Maniago (Pordenone),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

Identificativo corpo: Cantina sub 134  
Cantina [CN] sito in Maniago (Pordenone),  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

proprietari per la quota di ½ ciascuno **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Cesare Marzona in data 29/06/1985 ai nn. 80789/37882 - trascritto a Pordenone in data 22/07/1985 ai nn. 6643/5443.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub 34

**Titolare/Proprietario:**

proprietari per la quota di ½ ciascuno **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Cesare Marzona in data 29/06/1985 ai nn. 80789/37882 - trascritto a Pordenone in data 22/07/1985 ai nn. 6643/5443.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 67

**Titolare/Proprietario:**

proprietari per la quota di ½ ciascuno **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Cesare Marzona in data 29/06/1985 ai nn. 80789/37882 - trascritto a Pordenone in data 22/07/1985 ai nn. 6643/5443.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 134

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Capoluogo, Via Edmondo De Amicis n. 7**

Numero pratica: Nulla Osta

Intestazione: Condominio De Amicis

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: realizzazione fabbricato ad uso abitazione, uffici, negozi e magazzini

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 7464

Abitabilità/agibilità in data 06/07/1973 al n. di prot. 6503

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub 34

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Capoluogo, Via Edmondo De Amicis n. 7**

Numero pratica: Nulla Osta

Intestazione: Condominio De Amicis

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: realizzazione fabbricato ad uso abitazione, uffici, negozi e magazzini

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 7464

Abitabilità/agibilità in data 06/07/1973 al n. di prot. 6503

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 67

**Cantina [CN] sito in frazione: Capoluogo, Via Edmondo De Amicis n. 7**

Numero pratica: Nulla Osta

Intestazione: Condominio De Amicis

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: realizzazione fabbricato ad uso abitazione, uffici, negozi e magazzini

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 7464

Abitabilità/agibilità in data 06/07/1973 al n. di prot. 6503

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 134

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub 34

### **Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 67

### **Cantina [CN]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 134

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.1 - residenziali di consolidamento e completamento intensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedi estratto NTA allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	4 piani
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note sulla conformità:**

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 34

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.1 - residenziali di consolidamento e completamento intensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedi estratto NTA allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	4 piani
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note sulla conformità:**

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 67

**Cantina [CN]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.1 - residenziali di consolidamento e completamento intensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedi estratto NTA allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	4 piani
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 134**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento sub 34**

Appartamento posto al piano terra di un edificio residenziale/commerciale denominato "Condominio De Amicis". La costruzione risale agli anni 70, successivamente non sono state effettuate opere per le quali dovevano essere richiesti specifici provvedimenti autorizzativi.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello al piano rialzato ed ha la seguente distribuzione interna:

- ingresso, cucina, ripostiglio, pranzo/soggiorno, tre camere, bagno e wc, oltre a terrazzo.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'abitazione sono in buono stato di manutenzione generale complete di impianti a norma.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle monocottura per la zona giorno e disimpegno, pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate nei bagni, nelle camere troviamo invece pavimenti in doghe di legno.

I serramenti esterni sono in alluminio, privi di vetro-camera.

Le porte interne sono tamburate in noce tanganica.

I sanitari sono in ceramica bianca in buono stato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con corpi scaldanti a radiatori.

Esternamente l'immobile risulta completo nelle finiture che sono in buone condizioni generali.

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

**1/2 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza interna di circa: 2,74 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	superf. esterna lorda	103,00	1,00	103,00	€ 1.030,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	7,00	0,50	3,50	€ 1.030,00
				106,50	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2015

Zona: Maniago

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1100

Descrizione: **Garage o autorimessa [G] di cui al punto Autorimessa sub 67**

Autorimessa singola posta al piano interrato di un edificio residenziale/commerciale denominato "Condominio De Amicis". La costruzione risale agli anni 70, successivamente non sono state effettuate opere per le quali dovevano essere richiesti specifici provvedimenti autorizzativi.

L'unità presenta pavimentazione in cls liscio ed è dotata di portone basculante in metallo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza interna di circa: 2,82 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Autorimessa	superf. esterna lorda	20,00	1,00	20,00	€ 515,00

20,00

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2015

Zona: Maniago

Tipologia: Box

Valore di mercato min (€/mq): 500

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 700

**Descrizione: Cantina [CN] di cui al punto Cantina sub 134**

Cantina posta al piano interrato di un edificio residenziale/commerciale denominato "Condominio De Amicis". La costruzione risale agli anni 70, successivamente non sono state effettuate opere per le quali dovevano essere richiesti specifici provvedimenti autorizzativi.

L'unità presenta pavimentazione in cls liscio ed è dotata di porta di accesso in metallo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza interna di circa: 3,01 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Cantina	superf. esterna lorda	10,00	0,50	5,00	€ 1.030,00
				5,00	

5,00

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2015

Zona: Maniago

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1100

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi. Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Maniago;

Ufficio tecnico di Maniago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio di Pordenone.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento sub 34. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	103,00	€ 1.030,00	€ 106.090,00
Terrazzo	3,50	€ 1.030,00	€ 3.605,00

Valore corpo	€ 109.695,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 109.695,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.847,50

#### Autorimessa sub 67. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	20,00	€ 515,00	€ 10.300,00

Valore corpo	€ 10.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.150,00

#### Cantina sub 134. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	5,00	€ 1.030,00	€ 5.150,00

Valore corpo	€ 5.150,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.150,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.575,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 34	Abitazione di tipo civile [A2]	106,50	€ 109.695,00	€ 54.847,50
Autorimessa sub 67	Garage o autorimessa [G]	20,00	€ 10.300,00	€ 5.150,00
Cantina sub 134	Cantina [CN]	5,00	€ 5.150,00	€ 2.575,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 12.514,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

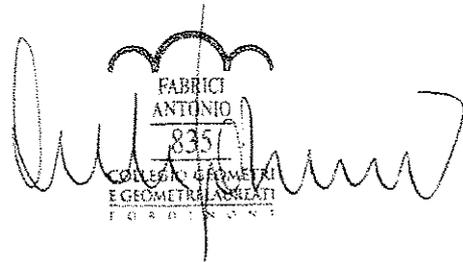
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.058,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 35.040,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 50.058,00

**Allegati**

- Allegato A - visure e schede catastali
- Allegato B - estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio
- Allegato C - contratto di acquisto
- Allegato D - dichiarazione agenzia delle entrate
- Allegato E - estratto PRG e Norme tecniche di Attuazione
- Allegato F - concessioni edilizie ed elaborati grafici
- Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
- Allegato H - attestato di prestazione energetica
- Allegato I - documentazione fotografica

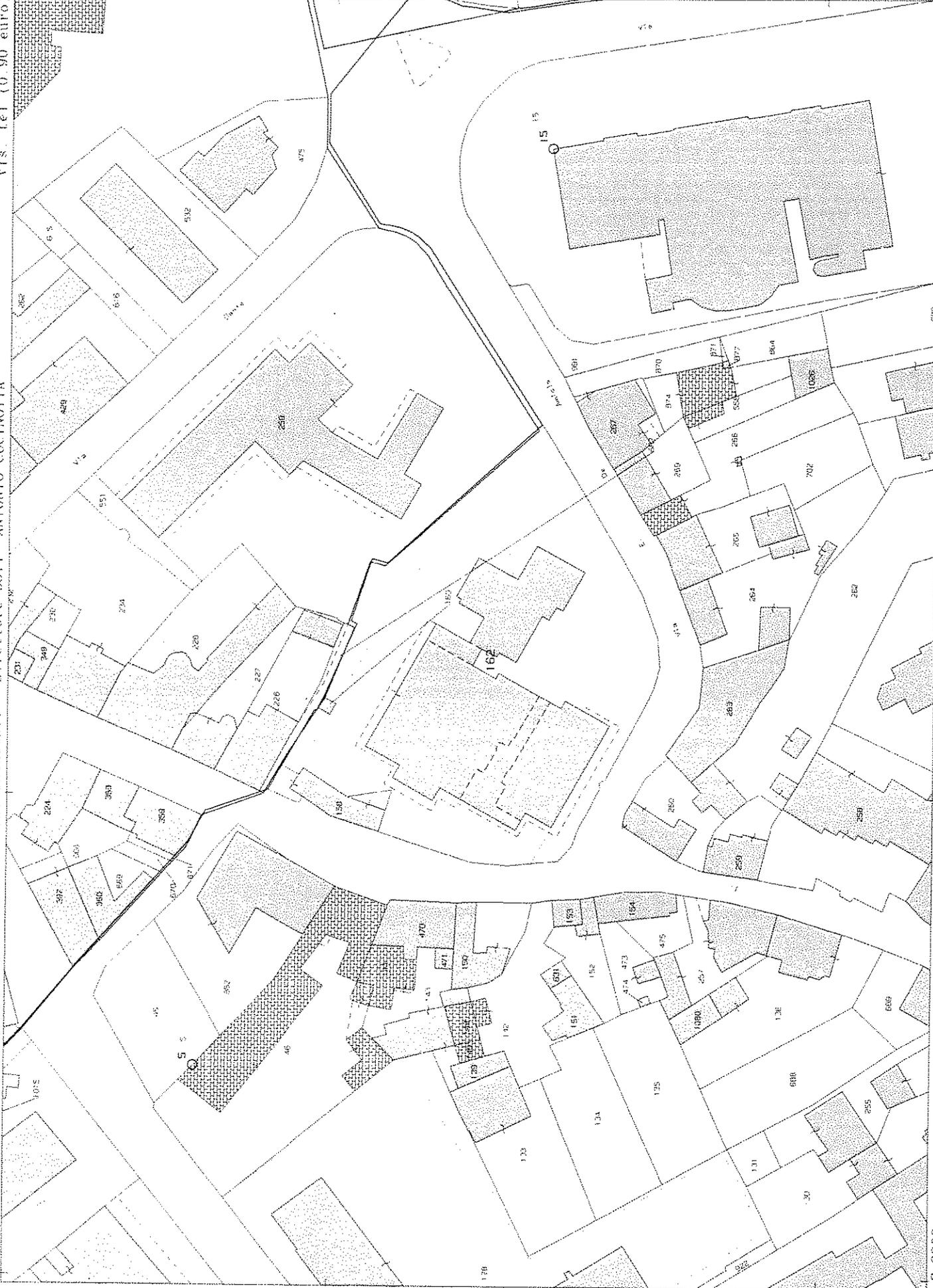
Data generazione:  
07-03-2016 18:03:50

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Fabrici**



FABRICI  
ANTONIO  
8357  
CONFESSIONE GEOMETRI  
E GEOMETRI ASSOCIATI  
FORTE DEI MARMI

**Allegato A**





Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2016

Data: 08/01/2016 - Ora: 11.59.35  
Visura n.: T130156 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE

Soggetto individuato

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di MANIAGO (Codice E889) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		19	162	34			A/2	4	7 vani	Totale: 105 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 103 m <sup>2</sup>	Euro 831,50 L. 1.610.000	Dati derivanti da VIA EDMONDO DE AMICIS n. 7 piano: T-7; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		19	162	67			C/6	5	19 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	Euro 60,84 L. 117.800	VIA EDMONDO DE AMICIS piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		19	162	134			C/2	3	8 m <sup>2</sup>	Totale: 10 m <sup>2</sup>	Euro 16,53 L. 32.000	VIA EDMONDO DE AMICIS n. 7 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 7 m<sup>2</sup> 27 Rendita: Euro 908,87

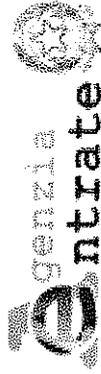
### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà: per 1/2
2			(1) Proprietà: per 1/2

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/1985 Voltura n. 3999/1985 in atti dal 23/11/1989 Repertorio n.: 80789 Rogante: MARZONA CESARE Sede: SPILIMBERGO  
Registrazione: UR Sede: MANIAGO n. 1600 del 16/07/1985

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 08/01/2016 - Ora: 11.59.36  
Visura n.: T130156 Pag: 2

Fine

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2016

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODLLARIO  
F. - Cat. S. 7 - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

(R. DECRETO-LEGGE 31 APRILE 1959, N. 652)

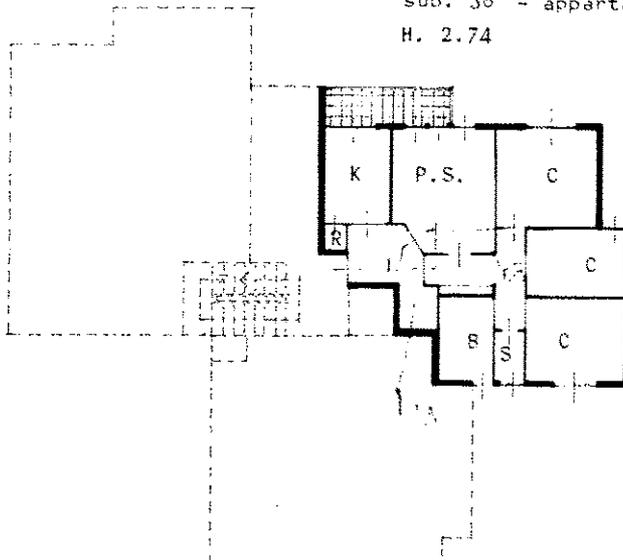
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MANIAGO Via Via De Amicis - 7

Ditta .....

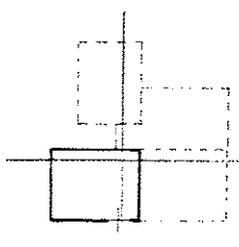
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

D n° 0523139

CONDOMINIO DE AMICIS CORPO A  
PIANO TERRA  
sub. 38 - appartamento  
H. 2.74



MANIAGO GE-1  
44  
88  
110



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **8 GIU. 1972**  
PROT. N° **298**

Compila

G  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di PORDENONE



Comune di MANIAGO (ES89) - < Foglio: 19 - Particella: 162 - Subalterno: 34 >  
Situazione al 08/01/2016 - Edmondo De Amicis n. 7 piano: T-7.

MINISTERO DELLE FINANZE

Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. Decreto 13 aprile 1939 n° 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MANIAGO

- Via De Amici

Ditta

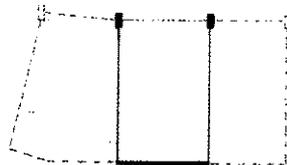
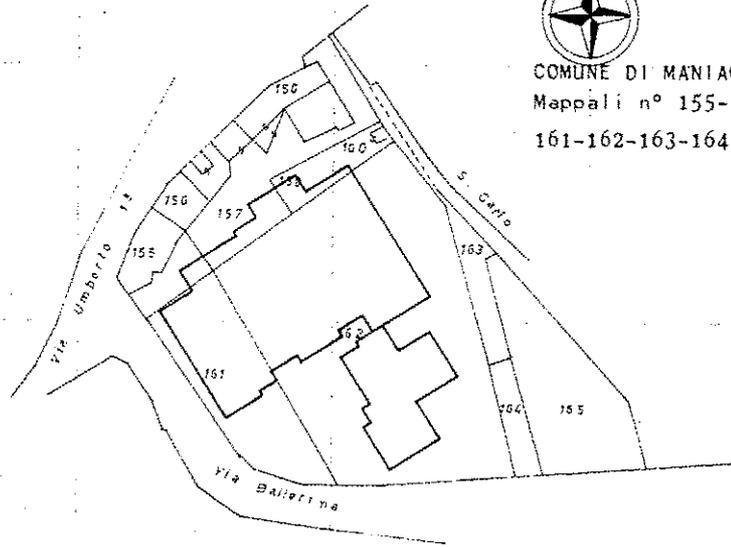
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

D n° 0523093

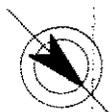


COMUNE DI MANIAGO

Mappali n° 155-156-157a-157b-157c-159-  
161-162-163-164 del F. 19



CONDOMINIO DE AMICIS  
PIANO SCANTINATO  
sub. 71 - Rimessa  
H. 2,82



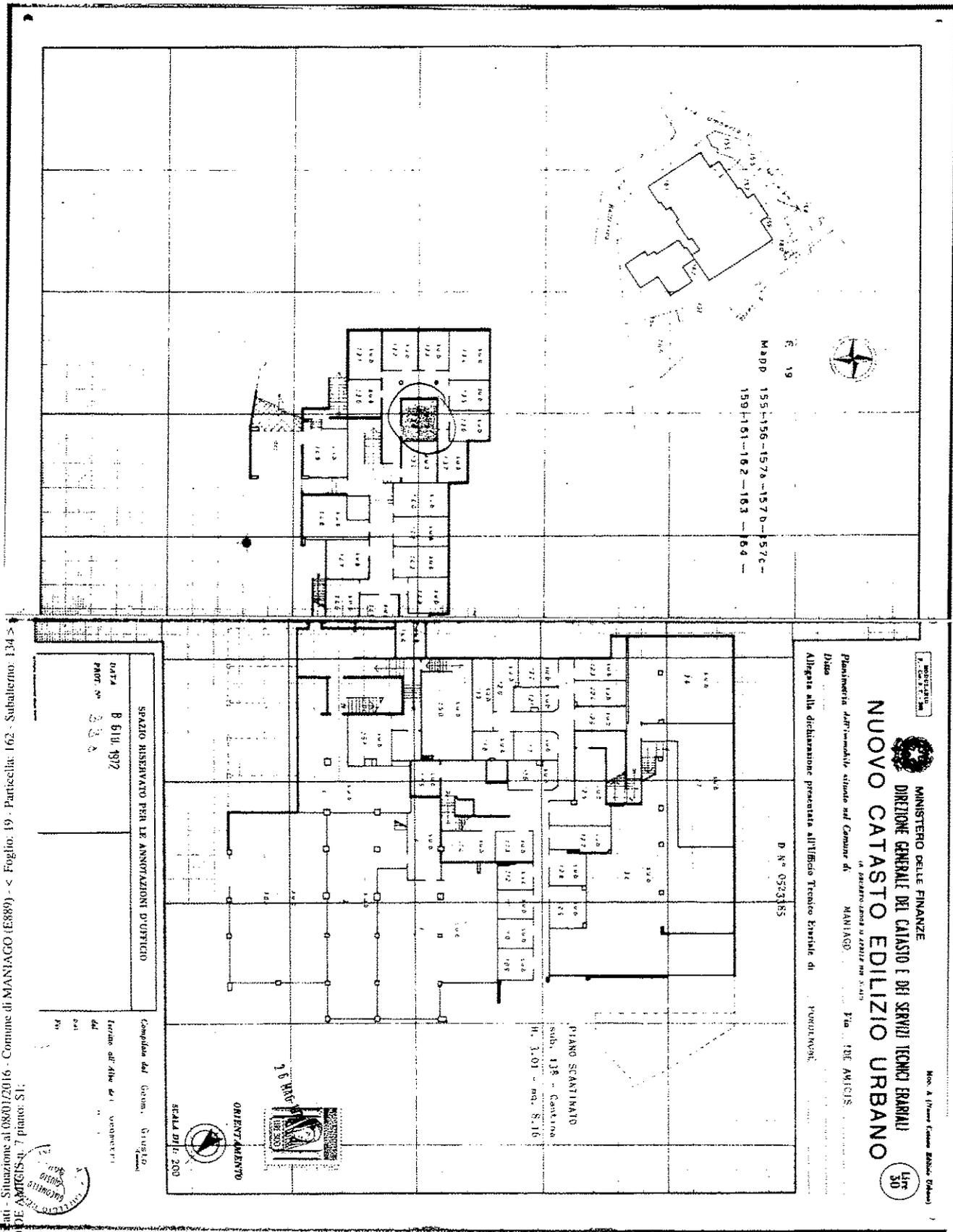
Scala di 1:200

Isritto all'Albo dei Geometri  
dell'Ordine di PORDENONE  
Data  
Firm

- 8 GIU. 1977  
Prot. N° 331



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2016 - Comune di MANIAGO (E889) - < Foglio: 19 - Particella: 163 - Subalterno: 67 >  
EDMONDO DE AMICIS piano: S1



Situazione al 08/01/2016 - Comune di MANIAGO (ES89) - > Foglio: 19 - Particella: 162 - Subalterno: 134 <

10 metri