

---

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

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **102/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

Maniago F. 13 mapp. 735 sub 5 e 6  
via Vittorio Emanuele, 5

**Glauco Canderan**

**Lotto 002**

Maniago F. 20 mapp. 127 sub 32-80-42 e 43  
via Fabio di Maniago, 15

**Gladia Canderan**

**Esperto alla stima:** Geom. Franco Pizzioli

**Codice fiscale:** PZZFNC49L03H609U

**Partita IVA:**

**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

**Telefono:** 043494075

**Fax:** 0434376015

**Email:** franco@studiopizzioli.it

**Pec:** franco.pizzioli@geopec.it

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 25 febbraio 2016, nell' Esecuzione Immobiliare n° 102/2015, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 3 marzo 2016, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

#### **ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI**

- con nota dd 17 marzo 2016, inviata, tramite il servizio postale con procedura di raccomandata AR agli esecutati, ed [REDACTED] legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode tramite posta elettronica, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 1° aprile 2016 alle ore 09:00 presso l'unità staggita sita in comune di Maniago alla via Vittorio Veneto, 5, per poi proseguire presso l'altra unità staggita sita in via Fabio di Maniago, 15, sempre in comune di Maniago;
- in tale data ed ora nessuna delle parti invitate è presente, in particolare le parti esecutate dovendo queste garantire la possibilità d'accesso ai beni staggiti;
- accertato tramite servizio internet che le parti esecutate non hanno proceduto al ritiro dell'avviso loro inviato, previa ricerca del recapito telefonico, tramite le brevi vie di comunicazione telefonica, l'inizio delle operazioni peritali viene rinviato concordemente al giorno successivo 6 aprile 2016 sempre alle ore 09:00 come da programma iniziale.
- il giorno ed all'ora come sopra convenuti, alla presenza degli esecutati [REDACTED] [REDACTED] e del collaboratore del Sostituto del Custode, [REDACTED]

██████████ si procede all'inizio delle operazioni peritali di rito, consistenti nel rilievo metrico, descrittivo e fotografico dei beni staggiti;

- con nota dd 14 aprile 2016, accertata la necessità di disporre variazione catastale dell'unità staggita F. 13 mapp. 735, essendo non coerente con gli atti catastali, il CTU propone istanza al Giudice dell'Esecuzione di avvalersi di collaboratore esterno al fine di produrre i rilievi topografici richiesti dalle vigenti norme catastali; autorizzazione concessa con provvedimento del 4 maggio 2016;

- in data 4 maggio 2016 viene restituita al mittente, per avvenuta giacenza, l'avviso d'inizio operazioni inviato a ██████████

- in tempi diversi vengono effettuati tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi relativi ai titoli abilitativi alla costruzione, i bilanci d'amministrazione condominiale, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:**

Lotto 1: via Vittorio Emanuele, 5 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto 2 : via Fabio di Maniago, 15 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto: 001**

**Corpo: 1.1:** [REDACTED]

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

**Dati Catastali:**

[REDACTED] nato a [REDACTED]

foglio 13, particella 735, subalterno 5, indirizzo via Vittorio Emanuele, 5, piano S1-T-1, comune Maniago, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 14, superficie 289, rendita € 1193,02;

[REDACTED] nato a [REDACTED]

foglio 13, particella 735, subalterno 6, indirizzo via Vittorio Emanuele, 5, piano T, comune Maniago, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 36, superficie mq. 43, rendita € 98,54.

**Lotto: 002**

**Corpo: 2.1** [REDACTED]

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

**Dati Catastali:**

[REDACTED] nata a [REDACTED]

foglio 20, particella 127, subalterno 32, indirizzo via Fabio di Maniago, scala A, piano 3, comune Maniago, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie 146, rendita €

553,90;

[REDACTED] nata a [REDACTED]

foglio 20, particella 127, subalterno 80, indirizzo via Fabio di Maniago, scala A, piano S1,  
comune Maniago, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 6, superficie mq 7, rendita €  
12,39;

[REDACTED] nata a [REDACTED]

foglio 20, particella 127, subalterno 42, indirizzo via Fabio di Maniago, scala A, piano S1,  
comune Maniago, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, superficie mq 16, rendita €  
37,18;

[REDACTED] nata a [REDACTED] foglio 20, particella 127, subal-

terno 43, indirizzo via Fabio di Maniago, scala A, piano S1, comune Maniago, categoria  
C/6, classe 3, consistenza mq 17, superficie mq 17, rendita € 39,51.

## 2. Possesso

### Bene:

Lotto 1: via Vittorio Emanuele, 5 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto 2 via Fabio di Maniago,15 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto: 001**

**Corpo: 1.1:** [REDACTED]

**Possesso:** del titolare

**Lotto: 002**

**Corpo: 2.1:** [REDACTED]

**Possesso:** del titolare

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

**Bene:**

Lotto 1: via Vittorio Emanuele, 5 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto 2 via Fabio di Maniago,15 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto: 001**

**Corpo: 1.1:** 

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** come da documentazione in atti resa dal progettista in sede di titolo autorizzativo alla costruzione

**Lotto: 002**

**Corpo: 2.1 :** 

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** come da documentazione in atti resa dal progettista in sede di titolo autorizzativo alla costruzione.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:**

Lotto 1: via Vittorio Emanuele, 5 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto 2: via Fabio di Maniago,15 - capoluogo - Maniago (Pordenone) – 33085

**Lotto: 001**

**Corpo: 1.1:** 

**Creditori Iscritti:** vedasi paragrafo “ 4 vincoli ed oneri giuridici”

**Lotto: 002**

Corpo: 2.1 : [REDACTED]

Creditori Iscritti: vedasi paragrafo " 12 vincoli ed oneri giuridici"

## 5. Comproprietari

**Beni:**

Lotto 1: via Vittorio Emanuele, 5 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto 2: via Fabio di Maniago,15 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto: 001**

Corpo: 1.1: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 002**

Corpo: 2.1 : [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:**

Lotto 1: via Vittorio Emanuele, 5 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto 2: via Fabio di Maniago,15 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto: 001**

Corpo: 1.1: [REDACTED]

Misure Penali: Non accertate

**Lotto: 002**

Corpo: 2.1 [REDACTED]

**Misure Penali:** Non accertate

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:**

Lotto 1: via Vittorio Emanuele, 5 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto 2 via Fabio di Maniago, 15 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** 1.1: [REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Lotto:** 002

**Corpo:** 2.1 : [REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**8. Prezzo**

**Bene:**

Lotto 1: via Vittorio Emanuele, 5 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto 2: via Fabio di Maniago, 15 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 230.000,00

**Prezzo da occupato:** € 200.000,00

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 109.000,00

**Prezzo da occupato:** € 98.000,00

**Beni in Maniago (Pordenone)**

Località/Frazione **capoluogo**

Lotto 1: via Vittorio Emanuele, 5;

Lotto 2 via Fabio di Maniago,15

**Lotto: 001**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 1.1: [REDACTED]

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (Pordenone) CAP: 33085 frazione:

capoluogo, via Vittorio Emanuele, 5

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] nato a [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Maniago via Vittorio Emanuele, 5 –

Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione –

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]

foglio 13, particella 735, subalterno 5, indirizzo via Vittorio Emanuele, 5, piano S1-T-1, comune

Maniago, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 14, superficie 289, rendita € 1193,02

Derivante da:

La consistenza immobiliare di cui sopra sostituisce quanto certificato in atti di pignoramento essendo stata, in corso delle operazioni peritali, apportata la variazione conseguente all'aggiornamento degli atti catastali resa in funzione della reale consistenza. variazione prot. n° PN0045695 del 23 maggio 2016, vedasi allegati L001 n° 02.7.a - 02.7.b - 02.7.c

Confini: a nord-ovest: consistenza immobiliare F.13 mapp. 1380 a nord-est: via Maestri del Lavoro d'Italia a sud-est: a nord: consistenza immobiliare F.13 mapp. 736, a sud-ovest: via Vittorio Emanuele

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]

foglio 13, particella 735, subalterno 6, indirizzo via Vittorio Emanuele, 5, piano T, comune Maniago, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 36, superficie mq. 43, rendita € 98,54

Derivante da:

La consistenza immobiliare di cui sopra sostituisce quanto certificato in atti di pignoramento essendo stata, in corso delle operazioni peritali, apportata la variazione conseguente all'aggiornamento degli atti catastali resa in funzione della reale consistenza, variazione prot. n° PN0045695 del 23 maggio 2016, vedasi allegati L001 n° 02.7.a - 02.7.b - 02.7.c

Confini: a nord-ovest: consistenza immobiliare F.13 mapp. 1380 a nord-est: via Maestri del Lavoro d'Italia a sud-est: consistenza immobiliare F.13 mapp. 736 ad ovest: via Vittorio Emanuele.

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Valcellina

**Attrazioni storiche:** nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** autovie pubbliche

**Servizi offerti dalla zona:** classiche di un centro urbano ovvero commerciali direzionali ecc.

**3. STATO DI POSSESSO:**

in qualità di proprietario dell'immobile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo: 1.1:** [REDACTED]

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno

Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di [REDACTED] in data

11/10/2001 ai nn. [REDACTED]

Iscritta presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 17/10/2001 ai nn. 15270/2622;

Importo ipoteca: L. 320.000.000; Importo capitale: L. 160.000.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da Decreto Ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 20/08/2013 ai nn.

1377/2013;

Iscritta presso l'Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in

data 27/08/2013 ai nn. 11965/1714; Importo ipoteca: € 230.000,00, Importo capitale: €

208.206,58.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Cividale S.p.A. contro [REDACTED]

Derivante da Decreto Ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 11/12/2012 ai nn. 1974/2013;

Iscritta presso l'Agencia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 16/09/2013 ai nn. 12520/1871; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 247.202,60.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a contro [REDACTED]

Derivante da Decreto Ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA in data 11/09/2013 ai nn. 2554;

Iscritta presso l'Agencia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 26/09/2013 ai nn. 12988/1881; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 163.272,78.

**- Iscrizione di ipoteca:**

2073/2013;

Iscritta presso l'Agencia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 01/10/2013 ai nn. 13508/1917; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCO POPOLARE SOC COOP contro [REDACTED]

Derivante da Decreto Ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 08/11/2013 ai nn. 1839;

Iscritta presso l'Agencia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18/11/2013 ai nn. 15245/2210; Importo ipoteca: € 117.000,00; Importo capitale: € 116.318,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]  
Derivante da Decreto Ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 17/09/2014 ai nn. 1452/2014;

Iscritta presso l'Agencia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 26/09/2014 ai nn. 10476/1570; Importo ipoteca: € 620.000,00; Importo capitale: € 619.956,14.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]  
Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 20/04/2015 ai nn. 692;

Trascritto presso l' Agencia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 06/05/2015 ai nn. 5378/3808;

Il pignoramento viene trascritto per la somma di € 649.959,77 oltre interessi maturandi e spese successive e colpisce altri immobili di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] catastalmente identificati al F. 20 mapp. 127 subb 32-42-43-80.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere:

Si precisa che all'estremità est della recinzione corrente a sud-est, sussiste un'ampia interruzione della recinzione stessa costituendo continuità tra i fondi contigui. Tale morfologia è originata dal fatto che entrambe le proprietà sono di titolarità rispettivamente dell'esecutato e dei propri genitori e tale apertura consentendo una più comoda e facile comunicazione dei rapporti di carat-

tere prettamente familiare. Tale apertura non costituisce alcun diritto.

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

**Spese di gestione condominiale:** trattasi di unità immobiliare non condominiale

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** trattasi di unità immobiliare non condominiale

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** trattasi di unità immobiliare non condominiale

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** trattasi di unità immobiliare non condominiale

**Millesimi di proprietà:** unità immobiliare non condominiale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si rimanda alla documentazione di cui al punto 3 del successivo paragrafo 7;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** unità immobiliare non condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:** allegato L001 n° 07

**Indice di prestazione energetica:** classe "E"

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non soggetta al vincolo

**Avvertenze ulteriori:** assenza di libretto caldaia

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 23/12/1964 al 29/12/1997:

[REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] in data 23/12/1964 ai

nn. 20549/4811 - registrato a Maniago in data 12/01/1965 al n°. 36/I°/vol 85 - trascritto presso la Conservatoria dei RRll di Udine in data 11/01/1965 ai nn. 611/574.

**Titolare/Proprietario:** dal 29/12/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED] nato a [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] in data 29/12/1997 ai nn. 46920/2538 - registrato a Pordenone in data 15/01/1998 ai nn. 134/IV - trascritto presso la Conservatoria dei RRll di Pordenone in data 15/01/1998 ai nn. 473/383.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: fabbricato ad uso magazzino ed abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/04/1965 al n. di prot. 1466-51/1965

Abitabilità/agibilità in data 10/09/1965 al n. di prot. 5385-51/1965

NOTE:

Il provvedimento edilizio ha per oggetto la costruzione di un fabbricato a corpo di fabbrica isolato costituito da parziale piano interrato con autorimesse, piano terra ad uso magazzino e piano primo ad uso abitazione.

Con nota prot. [REDACTED] l'allora Ufficio Circondariale della Prefettura di Pordenone attesta l'insussistenza della necessità della verifica di cui al R.D. 16.11.1939, n° 229, opere in conglomerato cementizio armato.

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un garage e trasformazione d'uso di autorimessa in magazzino ripostiglio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/05/1984 al n. di prot. 3535-58/84

NOTE:

Il provvedimento ha per oggetto la costruzione ex novo di un corpo di fabbricato ad uso autorimessa e la variazione di destinazione d'uso, con opere, del piano interrato da autorimesse a ripostiglio cantina presso l'edificio esistente.

Agli atti non risulta avvenuto il deposito strutturale ex Legge n° 1086/71, presso l'Ufficio del Genio Civile di Pordenone e di conseguenza non è stato reso il certificato di collaudo statico. Agli atti risultano le dichiarazioni di inizio e termine lavori rispettivamente in data 25.06.1984 e 26.07.1984.

Non risulta presentata la domanda di agibilità.

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/08/2000 al n. di prot. 7443-00/090

NOTE:

Il provvedimento edilizio ha per oggetto la ristrutturazione del fabbricato principale adibendolo

interamente ad abitazione del tipo unifamiliare con contestuale realizzazione di un porticato in aderenza ai lati sud-ovest e sud-est.

Agli atti non risulta effettuato il deposito strutturale ai sensi della L.R. n° 27/1988, di conseguenza non è reso il collaudo statico.

Agli atti risultano depositate da parte del direttore dei lavori le dichiarazioni di inizio e termine lavori rispettivamente in data 30.07.2001 e 26.03.2003; non sussiste la presentazione della domanda di abitabilità.

La concessione edilizia è stata rilasciata in forza della convenzione privata andata stipulata tra [REDACTED] titolare del provvedimento, e [REDACTED] proprietario dell'immobile a confine sud-est, in data 3 luglio 2000 e registrata a Maniago il 7 luglio 2000 al n° 832 mod. 3 e di cui si rimanda allegato L001 n° 04.1.3.c

#### **7.1 Conformità edilizia:**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel complesso trattasi di modeste variazioni comunque rientranti nella tolleranza di cui all'art. 41 co. 1 della L.R. 11.11.2009, n° 19.

Diversamente sono state riscontrate le seguenti difformità per le quali è necessario disporre la sanatoria:

- modifica delle dimensioni e del posizionamento della forometria esterna;
- diversa altezza utile del piano interrato, di progetto ml. 2,20 di fatto ml. 2,10;
- recinzione, seppur evidenziata planimetricamente negli elaborati grafici in atti, non è riportata quale oggetto di titolo abilitativo;
- sistemazione aree esterne;

- autorizzazione accesso passo carraio su via Vittorio Emanuele;
- autorizzazione allo scarico;
- collaudo statico in sanatoria relativo al porticato ed all'autorimessa;

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia in funzione della L.R. n° 19/2009

Prestazioni tecniche per sanatoria: € 4.000,00

Oblazione: € 2.000,00

Collaudo statico in sanatoria abitazione: € 800,00

Collaudo statico in sanatoria garage: € 500,00

Ottenimento certificato di agibilità: € 300,00

Autorizzazione all'esercizio passo carraio: € 250,00

Autorizzazione scarico in sottosuolo: € 150,00

Diritto di segreteria e bollati : € 500,00

Oneri Totali: **€ 8.500,00**, tale importo devesi ritenere presunto, esso potrà assumere diversa quantificazione in funzione dell'istruttoria che vorrà disporre l'Ufficio Tecnico Comunale al momento della presentazione della domanda di sanatoria nonché delle prestazioni tecniche che si vorrà concordare con il tecnico incaricato.

## 7.2 **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	non desumibile
Zona omogenea:	ZONE B - residenziali di completamento - sottozona B.2 - residenziali di consolidamento e

	completamento estensive
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda agli allegati n° L001 n° 05.1-05.2
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:	mc./mq. 1.2
Rapporto di copertura:	non disciplinata
Altezza massima ammessa:	non disciplinata
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per una più corretta valutazione sulle possibilità edificatorie si rimanda all'allegato L001 n° 05.1-05.2 da correlare con altre norme in materia edilizia, urbanistica, sanitaria e di sicurezza in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Maniago, nonché in applicazione al Capo VII della L.R. Friuli-VG 11 novembre 2009, n° 19.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto 1. [REDACTED]

#### INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'immobile oggetto d'esecuzione è ubicato nell'ambito del centro urbano del comune di Maniago, ad nord-est di via Vittorio Emanuele, in un contesto prettamente residenziale costituito da edifici uni e plurifamiliari edificati in epoche diverse comunque a partire dagli anni 1950.

Esso è ubicato a ca. mt. 300 a sud-est dal centro del capoluogo comunale, a mt. 230 ad ovest della dismessa stazione ferroviaria linea Gemona-Sacile e a ca. m 230 sud-ovest del centro Ospedaliero di Maniago; immediatamente vicino, a lato opposto di via V. Emanuele insiste un'area a pubblico parcheggio. La viabilità che conduce all'unità staggita costituisce il tratto urbano della strada regionale 464 che collega i capoluoghi di Maniago e Spilimbergo per poi proseguire sempre verso oriente, attraversando il fiume Tagliamento, sino a raggiungere la provincia di Udine.

Nel tratto interessato, essa è costituita da una carreggiata a doppio senso di marcia delimitata in entrambi i lati da alberi ad alto fusto, posti ad interasse di ca. m 7 l'uno dall'altro, da marciapiede a lato nord-ovest ed a lato opposto da una fascia a superficie sterrata sempre destinata al transito pedonale.

Il fitto allineamento dell'alberatura, seppur sfrondata a notevole altezza e l'esiguità dello spazio che intercorre tra l'accesso carraio e la carreggiata, quest'ultima di modesta sezione, non permette un comodo, facile e sicuro accesso/regresso all'unità staggita.

#### UNITA' STAGGITA

abitazione

L'unità immobiliare in esame è costituita da un edificio unifamiliare a corpo di fabbrica isolato a tre livelli, di cui uno interrato (parziale) e due fuori terra ed altro corpo, staccato, destinato ad autorimessa pertinenziale.

Il fabbricato principale è ubicato baricentricamente al lotto di competenza mentre il corpo accessorio è posizionato all'angolo nord del lotto stesso, ponendo rispettivamente a confine, nord-ovest e nord-est, due pareti del manufatto.

L'area pertinenziale si estende a forma planimetrica rettangolare ed orograficamente pianeggiante, comunque con modesti cambi di pendenza, dovuti all'andamento naturale, in particolare si è resa necessaria la formazione di un piano leggermente acclive, a lato sud-est, che raccorda il piano campagna a livello abitazione in quota di V. Emanuele con il piano campagna retro a livello autorimessa in quota via Maestri del Lavoro d'Italia, (ca. - cm. 80).

Essa è delimitata in ogni suo lato da recinzione costituita da muratura in calcestruzzo a varie altezze, comunque non superiore alla vista d'uomo.

Lungo la recinzione corrente a lato nord-est vi è la presenza di una siepe d'essenza lauro, in fase di crescita e presso lo zoccolo base è installata una rete metallica sorretta da paletti sempre in metallo. Questa recinzione corre in fregio via Maestri del Lavoro d'Italia, dalla quale è possibile, previa autorizzazioni di rito, realizzare un accesso carraio, ponendo così in maggior sicurezza, rispetto a quello presente, l'accessibilità alla consistenza immobiliare.

Di fatto il progetto di ristrutturazione del 2000 prevedeva anche quest'opera ma non fu realizzata.

Lungo la recinzione corrente in fregio Vittorio Emanuele, all'estremità sud, è installato il cancello carraio, avente funzione anche d'accesso pedonale, del tipo a scorrere ad apertura automatica.

Questa recinzione è formata da muratura di base con installati superiormente dei pannelli metallici pantografati zincati e verniciati, assumendo la medesima tipologia del cancello carraio.

Anche presso la muratura di base corrente a lato sud-est è installata superiormente un inferriata ma a lavorazione lineare semplice.

L'estremità est questa recinzione è interrotta da un varco che consente una libera comunicazione tra i due contermini insediamenti, essendo gli stessi, allo stato attuale, goduti rispettivamente da genitore e figlio, quindi un uso familiare e non costituente alcun diritto.

L'area scoperta è per la maggior parte pavimentata in massello di forma semplice autobloccante in calcestruzzo, mentre la restante area è coperta da aiuole con piantumazione arbustive di bassa crescita.

Originariamente il fabbricato principale era costituito da due autorimesse al piano interrato, da un magaz-

zino, di imprecisata fattispecie, con annesso portico al piano terra e da piano primo con abitazione. In tempi successivi, anni 1984 e 2000, il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione ed ampliamento, costituendo l'attuale consistenza formata da:

- piano interrato con due locali ripostiglio, tra loro comunicanti, una cantina cieca e da locale caldaia oltre al corridoio che immette dalla scala interna di collegamento tra tutti i livelli di piano; questo livello di piano trova pure accesso dall'esterno tramite una scala a cielo aperto aderente alla parete retro;
- piano terra con locali abitativi "giorno" costituiti da ingresso, da cucina, pranzo in open space con l'ingresso, soggiorno e ripostiglio, si completa quindi in zona separata ma comunicante, da disimpegno al quale si annettono il servizio giorno, la lavanderia e lo studio; completa il vano scala di collegamento ai vari livelli di piani, il quale gode anche d'accesso diretto dall'esterno; ai lati sud-est e sud-ovest, quest'ultimo parzialmente, si estende un ampio porticato al cui colonnato poggiano travi ad arco, a raggio variabile in funzione dell'interasse, consentendo protezione dalle avversità meteo in prossimità dell'ingresso e raccorrandosi con l'area scoperta retro tramite una comoda e breve gradinata;
- piano primo, esso è raggiungibile dalla scala interna di collegamento tra i vari livelli di piano, la quale immette su pianerottolo e quindi proseguendo si raggiunge il vano disimpegno spazio di divisione in due "aree notte", la prima con ampia camera da letto principale a cui è annesso un proprio ed esclusivo bagno suddiviso in due zone di cui una comunicante con la terrazza esterna, corrente parzialmente e superiormente al porticato lato sud-est, e la seconda con ulteriori due camere da letto a caratteristica matrimoniale, da bagno e da vano guardaroba, tutti accessibili a loro baricentrico disbrigo.

Il corpo autorimessa si sviluppa esclusivamente al piano terra a corpo di fabbrica del tipo isolato ed a pianta quadra, ponendo, come già sopra descritto, una parete a confine nord-est, altra parete a confine nord-ovest, mentre le altre due pareti prospettano su corte pertinenziale di cui quella rivolta a sud-est è interrotta da due ampie aperture che costituiscono l'accesso delle autovetture.

#### DATI TECNICI

La superficie coperta lorda - piano terra con altezza utile pari a ml. 2,80 - del corpo abitazione sviluppa ca.

mq. 114,00, estendendosi parimenti anche al piano primo con altezza utile pari a ml. 2,84.

Il piano interrato sviluppa una superficie coperta lorda di ca. mq. 75,18 con altezza utile di ml. 2,10.

Completa l'abitazione il porticato al piano terra per una estensione di ca. mq. 66,44 con altezza media di ml. 2,80 ed il terrazzo al piano primo per ca. mq. 13,16.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto desunto dalla documentazione tecnica in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca, l'edificio principale presenta una struttura costituita da fondazioni in calcestruzzo incassate su terreno ghiaioso, muratura in elevazione al piano seminterrato in calcestruzzo armato, muratura fuori terra in blocchi di laterizio forati comunemente detti foratoni a tre fori, solai interpiano in latero cemento, divisori interni in laterizio, tetto principale a doppia falda inclinata, tipo capanna, poggiate, in linda su cordolatura in conglomerato cementizio armato in solaio latero cemento con manto in tegole di cemento simil coppo, opere di gronda in lamiera zincata preverniciata.

Mentre il porticato corrente ai lati sud-ovest e sud-est presenta una struttura in conglomerato cementizio del tipo a telaio poggiate su plinti di fondazione presumibilmente collegati tra loro da cordolatura sempre in calcestruzzo armato.

Anche le caratteristiche di finitura sono per la maggior parte tipiche dell'epoca di costruzione fatta eccezione di interventi recenti rivolti ad una manutenzione dei vani interni, e vengono così riassunte:

- intonaco esterno di facciata in malta di calce idrata di cemento o bastarda e successiva pitturazione;
- intonaco interno a malta del tipo civile con finitura a liscio di calce e sabbia;
- intonaco ai locali del piano interrato a malta del tipo civile ed in polvere di marmo mista a cemento bianco;
- pavimentazione del piano terra, tra cui il porticato, in frammenti di marmo in pezzatura fine legati con cementi e ossidi naturali levigati e lucidati a piombo, dando un aspetto di antica pavimentazione;
- pavimentazione del piano primo, camera principale e corridoio in frammenti di marmo in pezzatura grossolana legati con cementi ed ossidi naturali, levigati e lucidati a piombo, altre camere in listelli in legno

massello composti a quadrotte cm. 10x10, levigati e verniciati; entrambe le tipologia di pavimentazione risalgono all'epoca di costruzione;

- rivestimento in angolo cottura presso la cucina in piastrelle monocottura 15x15 a colorazione uniforme e poste in opera ortogonalmente;

- rivestimento alle pareti interne al bagno del piano terra in piastrelle maiolicate di varie dimensioni a colorazione sfumata poste in opera con leggera fugatura, ortogonalmente su fascia di base ed obliquamente nella parte superiore sino a raggiungere l'altezza di ca. cm. 226 da pavimento;

- rivestimento interno alle pareti della lavanderia in piastrelle maiolicate a doppia colorazione poste ortogonalmente sino ad altezza di ca. cm 216 dal pavimento;

- pavimentazione e rivestimento interno alle pareti del bagno principale al piano primo in piastrelle maiolicate a colorazione simil-marmo cm 32x32 poste in opera obliquamente in pavimento e cm 25x33 poste in opera ortogonalmente alle pareti, interrotte da cornice, sino a raggiungere l'altezza di ca. cm 225 dal pavimento;

- pavimentazione e rivestimento interno alle pareti del bagno secondario in piastrelle maiolicate, 15x15, poste in opera ortogonalmente, a doppia colorazione, a fondo scuro in pavimento ed in fascia verticale di base per poi proseguire, in altezza sino ca. cm. 205 dal pavimento, a fondo chiaro; prefabbricati in pezzatura di marmo fine legati con cementi ed ossidi naturali, levigati;

- scala da piano interrato sino al piano primo formata da gradini e pianerottoli in elementi e lucidati a piombo;

- pavimentazione piano interrato in piastrelle monocottura cm. 30x20 a colorazione "cuoio";

-pavimentazione della terrazza al piano primo in piastrelle di gres ceramicato 15x15, poste in opera ortogonalmente con leggera fugatura;

- serramenti esterni al piano interrato in telaio costituito da profili in alluminio anodizzato con interposto vetro semplice;

- serramenti esterni in profilo d'alluminio verniciato ad apertura anta-ribalta con interposto vetrocamera

con inserimento di tapparella in pvc d'oscuramento alla veneziana, per le finestre al piano terra ed in avvolgibili in doghe orizzontali in pvc per le finestre al piano primo ferramenta accessoria in acciaio satinato;

- serramenti interni (porte) al piano terra in tipologia a battente, cieche e a vetri e scorrevole a scomparsa, in telaio ligneo tamburato e rimessato in pannello di legno (compensato) laccato bianco, mentre le porte al piano primo, risalenti all'epoca di costruzione presentano una finitura con impiallacciatura in noce nazionale;

- apparecchi sanitari presso il bagno al piano terra costituiti da vaso a sedere con sciacquone esterno, lavabo a semincasso su mobile con miscelatore acqua calda fredda, entrambi in vetro china smaltata e presso la lavanderia box doccia circolare, attacco e scarico lavatrice e vasca lava-panni in ceramica;

- apparecchi sanitari al piano primo, servizio principale, costituiti da piatto doccia 80x80 incassato su nicchia con telefono doccia su asta, da vasca idromassaggio in acrilico anch'essa racchiusa in nicchia, da vaso a sedere con sciacquone esterno, da bidet e da lavabo a mensola, tutti gli apparecchi sono in ceramica e sono dotati di miscelatore acqua calda e fredda;

- tubazioni di scarico interne, non accertabili, ma presumibilmente, considerato il recente intervento di ristrutturazione interna, in tubazioni Geberit, collegate a rete esterna in tubazioni con immissioni su vasche depuratrici e di sedimentazione dei grassi;

- impianto idrico-sanitario per la fornitura d'acqua calda e fredda in tubazioni multistrato di materiale polimerico;

- impianto smaltimento acque domestiche reflue del tipo statico, come affermato dalla proprietà, tipologia delle installazioni non accertabile, e tanto meno non riportate in alcun elaborato grafico e documento in atti dei titoli abilitativi edilizi;

- impianto idrico sanitario, presumibilmente in tubazioni zincate trafilate, collegato alla rete acquedottistica comunale;

- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria su caldaia della potenzialità di 28.6 Kw, boiler della capacità presunta di lit. 200, funzionante a gas metano di rete e costituito da tubazioni in rame

coibentate correnti sotto traccia con valvole di zona e collettori, terminali di emissione in tubolari di alluminio;

- impianto elettrico corrente sotto traccia e completo di punti luce, prese commutatori, presa TV ecc. idoneo ed adeguato all'uso a cui è destinato.

#### UNITÀ STAGGITA

##### Autorimessa

Posizionata all'angolo nord, essa si sviluppa al solo piano terra a corpo di fabbrica del tipo isolato di cui due pareti sono poste una a confine nord-est, contermine a via Maestri del Lavoro d'Italia e l'altra a confine nord-ovest, contermine all'accesso carraio pertinenziale del rispettivo insediamento.

Per quanto ora accertabile, per quanto desunto dalla documentazione tecnica in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca, esso presenta una struttura costituita da fondazioni in calcestruzzo incassate su terreno ghiaioso, muratura in elevazione in calcestruzzo armato, solaio di copertura in solaio costituito da lastre in calcestruzzo con infrapposti pannelli di alleggerimento in polistirolo espanso e successivo getto di completamento nervature, caldana e cordolature in conglomerato cementizio, il tutto opportunamente armato, con sovra estesa guaina bitumata impermeabilizzante protetta da strato da ciottoli di modesta pezzatura, mentre le finiture sono costituite da pavimentazione in calcestruzzo finito a frattazzo, portoni in lamiera verniciata ad aperura tipo basculante, impianto elettrico corrente fuori traccia e dotato di punti luce ed interruttore, opere di gronda in lamiera preverniciata.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] nato a [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

- Stato Civile: [redacted]

- Regime Patrimoniale: separazione

- Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **425,00**

Destinazione	Parametro	Superficie rea-	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra abitazione	sup lorda esterna	114,00	1,00	114,00	€ 900,00
piano primo abitazione	sup lorda esterna	114,00	1,00	114,00	€ 900,00
piano interrato accessorio	sup lorda esterna	75,00	0,50	37,50	€ 900,00
porticato	sup lorda esterna	66,00	0,35	23,10	€ 900,00
terrazzo al piano primo	sup lorda esterna	13,00	0,25	3,25	€ 900,00
autorimessa	sup lorda esterna	43,00	0,50	21,50	€ 900,00

**313,35**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2°- 2015

Zona: Maniago

Tipologia: abitazione civile

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Superficie di riferimento: Lorda esterno strutture verticali

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.400,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo presi a confronto con i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Maniago e definitivamente determinati tenendo presente la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo sta-

to e grado di manutenzione e conservazione, l'epoca di costruzione e di ristrutturazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità.

## 8.2 Fonti di informazione:

Vedi precedente paragrafo

## 8.3 Valutazione corpi:

### 1.1: [REDACTED] 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>
piano terra abitazione	114,00	€ 900,00	€ 102.600,00
piano primo abitazione	114,00	€ 900,00	€ 102.600,00
piano interrato accessorio	37,50	€ 900,00	€ 33.750,00
porticato	23,10	€ 900,00	€ 20.790,00
terrazzo al piano primo	3,25	€ 900,00	€ 2.925,00
autorimessa	21,50	€ 900,00	€ 19.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 282.015,00
Valore corpo			€ 282.015,00

Valore accessori

€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1.1: [REDACTED]	Abitazione di tipo civile [A2]	313,35	€ 282.015,00	€ 282.015,00

**8.4 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% )

€ 42.302,25

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 bien-  
nio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: presunte

€ 8.500,00

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, in arrotondamento:

€ 230.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" in arrotondamento:

€ 230.000,00

**Lotto: 002**

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

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

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 2.1 : [REDACTED]

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (Pordenone) CAP: 33085 frazione:  
capoluogo, via Fabio di Maniago, 15

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED], nata a [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: [REDACTED]

- Regime Patrimoniale: separazione –

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata [REDACTED],

foglio 20, particella 127, subalterno 32, indirizzo via Fabio di Maniago, scala A, piano 3, comune  
Maniago, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie 146, rendita € 553,90

Millesimi di proprietà di parti comuni: 424,40 decimillesimi

Confini: a nord: corte comune; ad est: vano scala comune, vano ascensore, muro divisorio con  
altra unità sub 33; a sud: via Fabio di Maniago ad ovest. fabbricati terze proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted]

foglio 20, particella 127, subalterno 80, indirizzo via Fabio di Maniago, scala A, piano S1, comune Maniago, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 6, superficie mq 7, rendita € 12,39

Millesimi di proprietà di parti comuni: 7,70 decimillesimi

Confini: corridoio interno, lati interni divisori subb 79-81, lato sud interrato via Fabio di Maniago

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted]

foglio 20, particella 127, subalterno 42, indirizzo via Fabio di Maniago, scala A, piano S1, comune Maniago, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, superficie mq 16, rendita € 37,18

Millesimi di proprietà di parti comuni: 15,20 decimillesimi

Confini: corsia da manovra centrale, divisori con subb 41-43, muro perimetrale su corte interna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted]

foglio 20, particella 127, subalterno 43, indirizzo via Fabio di Maniago, scala A, piano S1, comune Maniago, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17, superficie mq 17, rendita € 39,51

Millesimi di proprietà di parti comuni: 15,70 decimillesimi

Confini: area di manovra centrale, divisori con subb 42-44, muro perimetrale su corte comune

Note:

In sede di contratto di compravendita a rogiti [redacted] già di Pordenone rep. n° [redacted] racc. [redacted] del 1° giugno 1995, registrato a Pordenone il 7 giugno 1995 al n° 1779 mod IV, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 9 giugno 1995 ai n.ri 6618/4947 di formalità, è stato definito il regolamento condominiale con allegate le tabelle decimillesimali.

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Valcellina

**Attrazioni storiche:** Nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** Autovie pubbliche

**Servizi offerti dalla zona:** Classici di un centro urbano quali servizi commerciali, direzionali ecc.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla proprietà

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo:** 2.1 : [REDACTED]

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno Società Cooperativa a responsabilità limitata contro ;

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di [REDACTED] in data 18/02/2005 ai nn. 141712/24035;

Iscritta presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 28/02/2005 ai nn. 3401/696; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da Decreto Ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 20/08/2013 ai nn.

1377/2013;

Iscritta presso l'Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 27/08/2013 ai nn. 11965/1714;

Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 208.206,58.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Cividale S.p.A. contro [REDACTED]

Derivante da Decreto Ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 11/09/2013 ai nn. 1974/2013;

Iscritta presso l'Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 16/09/2013 ai nn. 12520/1817;

Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 247.202,60.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a contro [REDACTED]

Derivante da Decreto Ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA in data 11/09/2013 ai nn. 2554;

Iscritta presso l'Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 26/09/2013 ai nn. 12988/1881;

Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 163.272,78.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca di Cividale S.p.A. contro [REDACTED]

Derivante da Decreto Ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 23/09/2013 ai nn. 2073/2013;

Iscritta presso l'Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 01/10/2013 ai nn. 13508/1917;

Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCO POPOLARE SOC COOP contro [REDACTED]; Derivante da Decreto Ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 08/11/2013 ai nn. 1839;

Iscritta presso l'Agencia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18/11/2013 ai nn. 15245/2210; Importo ipoteca: € 117.000,00; Importo capitale: € 116.318,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da Decreto Ingiuntivo a rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 17/09/2014 ai nn. 1452/2014;

Iscritta presso l'Agencia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 26/09/2014 ai nn. 10476/1570;

Importo ipoteca: € 620.000,00; Importo capitale: € 619.956,14.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 20/04/2015 ai nn. 692

Trascritto presso l'Agencia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 06/05/2015 ai nn. 5378/3808;

Il pignoramento viene trascritto per la somma di € 649.959,77 oltre interessi maturandi e spese successive e colpisce altri immobili di proprietà di [REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED] catastalmente identificati al F. 13 mapp. 735 sub 5 e sub 6 (ex sub 1-2) di Maniago

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

**Spese di gestione condominiale:** € 2.200,00, ca. annue

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non desumibile

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 3.5845,00 ca.

**Millesimi di proprietà:** vedasi su singola unità immobiliare riportate in descrizione catastale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** come da dichiarazioni rese in sede di concessione edilizia ed abitabilità da progettista e direttore lavori

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** allegato L002 n° 07

**Indice di prestazione energetica:** classe E

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non soggetta al vincolo

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 22/01/1993 al 26/09/1995

[REDACTED] con sede in Pordenone , in forza di atto di compravendita a rogito di notaio [REDACTED] in data 22/01/1993 ai nn. 418216/28415 - registrato a Pordenone in data 11/02/1993 al n° 538/IV - trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 10/02/1993 ai nn. 1810/1468.

**Titolare/Proprietario:** dal 26/09/1995 al 18/02/1995

[REDACTED] con sede in [REDACTED]. In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] in data 26/09/1995 ai nn. 470829/31226 - registrato a Pordenone in data 02.10.1993 al n° 2952/IV - trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 06/10/1995 ai nn. 11009/8230.

**Titolare/Proprietario:** dal 18/02/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED] nata a [REDACTED]. In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] in data 18/02/2005 ai nn. 141711/24034 - registrato a Maniago in data 24.02.2005 al n° 292/I° - trascritto presso la Conservatoria dei RRil di Pordenone in data 25/02/2005 ai nn. 3330/2268.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione fabbricati al F. 20 mapp. 126-127-128

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/01/1993 al n. di prot. 632-005/93

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Silenzio assenso art. 84 L.R. 19.11.1992, n° 52 come modificata dalla L.R. 14.07.1992, n°19

Per lavori: Costruzione edificio ad uso misto alloggi, uffici e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/02/1993 al n. di prot. 22593

NOTE: Il provvedimento " silenzio assenso" è stato pubblicato all'albo pretorio del comune di Maniago dal 25-02-1993 al 12-03-1993, senza che sia avvenuta alcuna opposizione o ricorso.

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 11/01/1994 al n. di prot. 16792-93/261-007/94

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/02/1995 al n. di prot. 17220-94/249-025/95

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/04/1995 al n. di prot. 4521/95-95/078-111/95

Abitabilità/agibilità in data 20/06/1995 al n. di prot. 7201/95 varie

NOTE:

La certificazione di abitabilità ed agibilità è stata rilasciata in funzione di:

- certificato di collaudo statico reso per le finalità di cui la L.R. n° 27/88, debitamente depositato presso i Servizi Tecnici Regionali di Pordenone in data 09-02-1995 ed annotato al n° 13742;

- dichiarazione di termine lavori resa congiuntamente dalla proprietà e dal direttore dei lavori; -  
dichiarazioni del direttore di lavori rese:

a) per le finalità di cui all'art. 4 co. 1 della Legge 22.04.1994, n° 425;

b) per la conformità al progetto approvato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pordenone in data 02.02.1995 prot. n° 9282/251/P;

- dichiarazione resa congiuntamente dal progettista, direttore lavori e costruttore della rispondenza dei lavori di isolamento termico alla documentazione depositata;

- dichiarazione di conformità, art. 9 legge 05-03-1990, n° 46, impianto elettrico;

- dichiarazione di conformità, art. 9 legge 05-03-1990, n° 46, impianto idraulico, di riscaldamento, gas metano ed antincendio;

Inoltre il complesso condominiale è dotato di:

- autorizzazione allo scarico di insediamento civile, prot. n° 16738 del 24.01.1997 rilasciata dal Sindaco del comune di Maniago;

- attestazione prevenzione incendi avente scadenza il 20-09-2018, prativa VVF n° 24299;

- autorizzazione all'esercizio passi carrai, in corrispondenza dell'accesso autorimesse e del parcheggio (estremità est ed ovest) prot. 13104 n° 58 e 59 Aut. rilasciata in data 09-08-2000 dal Comandante della Polizia Municipale di Maniago;

-verbale di verifica ascensore reso dal 

## 15.1 **Conformità edilizia:**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Parallelamente al confine ovest, ad una distanza costante di ml. 1,50, il progetto disponeva la

realizzazione di una parapetto, ciò al fine di garantire il rispetto di cui all'art. 905 co. 2 del codice civile. Di fatto tale manufatto non sussiste, esso corre esclusivamente lungo il confine ledendo i requisiti voluti dall'articolo stesso. Comunque, per quanto di conoscenza, essendo già trascorso un periodo d'esercizio in modo continuato senza alcun ostacolo superiore ad anni venti dal rilascio del certificato di abitabilità (20.06.1995), il diritto deve intendersi acquisito per intervenuta usucapione da riconoscersi tramite sentenza giudiziale se ritenuta in volontà dell'avente diritto.

Non è stata

## 15.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	non desumibile
Zona omogenea:	ZONE A – di interesse storico – sottozona A.0.4 di interesse storico a formazione recente
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 2,00
Rapporto di copertura:	non disciplinato
Altezza massima:	non disciplinata
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda agli allegati n° L002 n° 05.1-05.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur-	NO

banistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per una più corretta valutazione sulle possibilità edificatorie si rimanda all'allegato L002 n° 05.1 - 05.2 da correlare con altre norme in materia edilizia, urbanistica, sanitaria e di sicurezza in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Maniago, nonché in applicazione al Capo VII della L.R. Friuli-VG 11 novembre 2009, n° 19.

**Note sulla conformità:**

Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **2.1 : Canderan Gladia**

**INUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE**

L'edificio di cui fanno parte le unità staggite è ubicato nel contesto del centro storico del comune di Maniago, a brevissima distanza da Piazza Italia, centro del capoluogo comunale, in fregio, lato nord, via Fabio di Maniago, costituente il tratto urbano della strada regionale 464 che collega i capoluoghi di Maniago e Spilimbergo per poi proseguire sempre verso oriente, attraversando il fiume Tagliamento, sino a raggiungere la provincia di Udine.

Il contesto urbano è costituito da vecchi edifici di interesse storico monumentale, architettonico ed ambientale, parte ristrutturati e destinati all'uso abitativo e direzionale, ai livelli oltre il piano terra ed in svariate attività commerciali al piano terra; mentre è altra parte in disuso o in abbandono, molto probabilmente tenuta in tale stato per le notevoli e costose opere che richiede un intervento di ristrutturazione o con-

servazione o recupero aggravato dai vincoli storici.

Comunque la zona presenta una frequentazione di persone assai vivace.

La struttura condominiale di cui fanno parte le unità staggite, è costituita da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare allungata il cui asse maggiore corre parallelamente alla via Fabio di Maniago, ponendo in fondo la via stessa la parete principale.

Si estende a cinque livelli di cui uno al piano interrato ove sono locate le autorimesse e le cantine pertinenziali e da quattro livelli fuori terra di cui il piano terra con attività commerciali fronteggiate da portico aperto al pubblico, mentre agli altri piani sono locate unità abitative e direzionali.

L'edificio è suddiviso in numero tre scale interne contraddistinte, a partire dalla piazza, rispettivamente nelle lettere "A" "B" e "C", a sviluppo in doppia rampa lineare per ogni livello ed alla quale è annesso l'ascensore.

Quanto in esame è servito dalla scala "A" al cui relativo livello di piano gravita una sola altra unità abitativa.

All'estremità est, al piano terra, è presente l'androne in cui insiste la rampa o scivolo che immette dalla pubblica via ai garages e cantine del piano interrato.

Al lato opposto, estremità ovest, sempre al piano terra, è presente altro androne che conduce all'area pertinenziale scoperta retrostante, parte sistemata a giardino con scarsa piantumazione e parte destinata a stalli veicolari scoperti a libero uso a favore dei condomini, con pavimentazione in massello cementizio autobloccante con ampi interstizi al fine di facilitare il deflusso delle acque meteoriche.

#### UNITÀ STAGGITA

##### abitazione

Trattasi di unità abitativa posta al terzo ed ultimo livello, all'estremità ovest del complesso condominiale.

Ad essa si accede tramite la scala interna condominiale, a sviluppo lineare in doppia rampa, con pianerottolo di riposo a livello intermedio oppure tramite ascensore, sempre d'uso condominiale.

Dal pianerottolo d'arrivo ci si immette al corridoio d'ingresso, in leggero andamento di raccordo tra livello del pianerottolo e locali abitativi, che conduce direttamente all'ampio locale pranzo soggiorno, al quale so-

no annessi la cucina e verso l'esterno un ampio porticato esterno in continuità con ampie terrazze correnti lungo i tre lati liberi dell'abitazione; sempre dal corridoio d'accesso si accede al corridoio notte, baricentrico rispetto l'unità staggita, al quale si annettono due camere da letto, un bagno, altro disbrigo con a lato altro bagno e la terza camera da letto.

La cucina ed il soggiorno-pranzo hanno esposizione sud, inoltre dal pranzo soggiorno si accede al porticato esterno, a lato ovest.

Due camere da letto ed un bagno hanno esposizione nord, direttamente mentre altra camera da letto ed altro bagno hanno esposizione ovest.

Il corpo di fabbrica dell'unità in esame sorge, nel suo perimetro, arretrato rispetto al corpo di fabbrica dei livelli sottostanti, costituendo così, lungo i lati sud, ovest e nord delle ampie terrazze in cui prospettano i locali come sopra specificato, in particolare a lato ovest, con annesso sia al pranzo-soggiorno e sia ad una camera, ha permesso l'inserimento di un porticato a sviluppo in pianta settore circolare delimitato da pilastri metallici a sezione circolare.

Presso il locale pranzo-soggiorno, a parte sud, trovasi posizionato in struttura fissa, un caminetto di gradevole aspetto estetico.

Dal porticato e terrazza ovest l'abitazione gode di un gradevole panorama, fatta eccezione delle coperture degli edifici insistenti in zona, rivolto alla piazza centrale del capoluogo, al Castello ed all'ambiente naturale che si estende lungo le colline che proteggono a nord il centro abitato.

Particolare attenzione è da porsi alla protezione di prospetto presso i terrazzi, di fatto lungo i parapetti ai lati sud e nord, è installato un profilo metallico che non consente l'appoggio diretto al parapetto garantendo maggior sicurezza.

#### autorimesse e cantina

Posizionate al piano interrato le autorimesse, posizionate una aderente all'altra, sono raggiungibili dalla corsia di manovra centrale, esse si sviluppano a pianta rettangolare adeguata alla sosta di un autoveicolo.

La ventilazione è garantita da idonea foratura realizzata superiormente ed inferiormente presso i portoni

del tipo basculante, mentre l'illuminazione è del tipo artificiale non essendo alcuna finestratura verso l'esterno.

Anche la cantina insiste al piano interrato e si sviluppa a pianta rettangolare aderendo a locali di medesima destinazione di terze proprietà. Essa è raggiungibile da corridoio interno comunicante con vano scala condominiale ed ascensore di carattere condominiale. L'areazione è garantita da foratura presente sulla porta d'accesso mentre l'illuminazione avviene da finestratura su bocca da lupo e da punti luce artificiali.

La corsia di manovra veicolare è aerata da idonee aperture a cielo aperto presenti alla copertura, comunque protette da cadute, nonché da via di fuga costituita da scala che immette al piano campagna retro.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto desunto dalla documentazione tecnica in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca, costituita da complesso unico edilizio costituito da quattro corpi di fabbrica separati tra loro e dai fabbricati contigui da giunti di dilatazione, poggianti su fondazioni a trave rovescia in calcestruzzo incassate su terreno ghiaioso,, setti portanti e di controvento, pilastri e con nuclei irrigidenti costituiti da vani scala e vani ascensore in calcestruzzo armato con acciaio ad aderenza migliorata, orizzontamenti in lastre tipo Predalle per il primo solaio ed in latero-cemento per la soffittatura degli altri piano, copertura del tipo leggero supportata da struttura in acciaio e legno con manto in metallo con nervatura d'irrigidimento, opere di lattoneria in rame, muratura di chiusura o tamponamento perimetrale in laterizio con intercapedine interna costituita da pannello coibente con tramezza in laterizio, spessore complessivo ca. cm. 30.

Anche le caratteristiche di finitura sono per la maggior parte tipiche dell'epoca di costruzione fatta eccezione di interventi recenti rivolti ad una manutenzione dei vani interni, e vengono così riassunte:

- intonaco esterno di facciata in malta di calce idrata di cemento o bastarda con successiva pitturazione silossanica;
- intonaco interno a malta del tipo civile con finitura a liscio di calce e sabbia con successiva pitturazione

con prodotto "idropittura;

- divisori interni in laterizio dello spessore di cm. 8;
- muratura divisoria al piano interrato in blocchi di cemento lavorati a vista ed aventi caratteristica di resistenza al fuoco;
- pavimentazione dei "locali giorno" e corridoi in genere in piastrelle maiolicate 32x32 colore chiaro poste in opera ortogonalmente con collante su caldana cementizia;
- pavimentazione "locali notte" in doghe in legno rovere massello levigati e verniciati;
- rivestimento alle pareti interne del bagno ovest in piastrelle maiolicate a colorazione chiara a sfumatura simil marmo, con cornice a livello superiore, poste in opera ortogonalmente sino a raggiungere l'altezza di ca. cm. 210 dal pavimento;
- rivestimento alle pareti interne del bagno nord in piastrelle maiolicate 20x20 a colorazione chiara a uniformi, poste in opera ortogonalmente sino a raggiungere l'altezza di ca. cm. 180 dal pavimento;
- pavimentazione del bagno ovest in piastrelle maiolicate a colorazione scura con sfumatura simil-marmo poste in opera ortogonalmente;
- pavimentazione del bagno nord in piastrelle maiolicate, 20x20 a doppia colorazione, chiara, poste in opera ortogonalmente a scacchiera;
- cornici e davanzali di finestra e soglie porte esterne in marmo;
- serramenti esterni in telaio di legno d'essenza iroko con inserito vetro camera ad apertura ad anta o ad anta-ribalta con ferramenta ottonata;
- oscuri ad apertura-chiusura a libro in legno d'essenza abete o similare lavorati a pannellatura;
- serramenti interni (porte), cieche, in telaio ligneo tamburato e rimessato in pannello di legno (compensa-

to) con impiallacciatura in noce nazionale con ferramenta ottonata;

- apparecchi sanitari presso il bagno ovest costituiti da vaso a sedere con sciacquone esterno e bidet, entrambi posti a pavimento, lavabo a semincasso su mobile, il tutto ceramica bianca, vasca in acciaio smaltato bianco; tutti gli apparecchi sanitari, fatta eccezione il wc, sono dotati di miscelatore acqua calda fredda;

- apparecchi sanitari presso il bagno nord costituiti da vaso a sedere con sciacquone esterno e bidet, entrambi posti a pavimento, lavabo su colonna, box doccia 70x70, il tutto ceramica bianca, vasca in acciaio smaltato bianco; tutti gli apparecchi sanitari, fatta eccezione il wc, sono dotati di miscelatore acqua calda fredda, inoltre in questo vano;

- tubazioni i scarico interne, non accertabili, ma presumibilmente, considerato il recente intervento di ristrutturazione interna, in tubazioni Geberit, collegate a collettore pubblico;

- impianto idrico sanitario, presumibilmente in tubazioni zincate trafilate, collegato alla rete acquedottistica comunale;

- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria su caldaia della potenzialità di 29.8 Kw, funzionante a gas metano di rete presumibilmente del tipo monotubo n rame isolato corrente sotto traccia, terminali di emissione in tubolari di alluminio;

- impianto elettrico corrente sotto traccia e completo di punti luce, prese commutatori, presa TV ecc. idoneo ed adeguato all'uso a cui è destinato.

#### DATI TECNICI

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di ca. mq. 122,00 integrata da ca. mq. 25,10 di porticato e da ca. mq. 118,00 di terrazzo, la cantina ca. mq. 5,84 e le autorimesse ca. mq. 16,65 con altezza utile pari a ml.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] nata a [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: separazione -

Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 302,00

Destinazione	Parametro	Superficie	rea-Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda esterna	122,00	1,00	122,00	€ 750,00
porticato	sup lorda esterna	25,00	0,30	7,50	€ 750,00
terrazza	sup lorda esterna	118,00	0,20	23,60	€ 750,00
cantina	sup lorda esterna	5,00	0,50	2,50	€ 750,00

autorimessa	sup lorda esterna	16,00	0,50	8,00	€ 750,00
autorimessa	sup lorda esterna	16,00	0,50	8,00	€ 750,00

171,60

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: appartamento ed accessori in condominio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2°- 2015

Zona: Maniago

Tipologia: abitazione civile

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Superficie di riferimento: Lorda esterno strutture verticali

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.050,00

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criterio di stima**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo presi a confronto con i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Maniago definitivamente determinati tenendo presente la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione, l'epoca di costruzione e tutto quant'altro necessario al fine di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità.

**16.2 Fonti di informazione:**

Vedasi paragrafo precedente

**16.3 Valutazione corpi:****2.1 : [REDACTED] 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	122,00	€ 750,00	€ 91.500,00

porticato	7,50	€ 750,00	€ 5.625,00
terrazza	23,60	€ 750,00	€ 17.700,00
cantina	2,50	€ 750,00	€ 1.875,00
autorimessa	8,00	€ 750,00	€ 6.000,00
autorimessa	8,00	€ 750,00	€ 6.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 128.700,00
Valore corpo	€ 128.700,00
Valore accessori	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto quota</i>
2.1 	Abitazione di tipo civile [A2]	171,60	€ 128.700,00	€ 128.700,00

**16.4 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%)

€ 19.305,00

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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova non essendo abitato: in arrotondamento	€ 109.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in arrotondamento	€ 109.000,00

**ALLEGATI**

**F. 13 mapp. 735 sub 5 – 6** 

allegato L001 n. 01 - verbale accesso

allegato L001 n. 02.1 - estratto mappa

allegato L001 n. 02.2 - storico terreni

allegato L001 n. 02.3 - storico fabbricati al pignoramento

allegato L001 n. 02.4 - storico fabbricati sub 5

allegato L001 n. 02.5 - storico fabbricati sub 6

allegato L001 n. 02.6 - pl.ie cat.li al pignoramento

allegato L001 n. 02.7.a variazione catastale terreni

allegato L001 n. 02.7.b variazione catastale fabbricati

allegato L001 n. 02.7.c variazione catastale planimetrie

allegato L001 n. 03.1 Compra Vendita [REDACTED]

allegato L001 n. 03.2 Compra Vendita [REDACTED]

allegato L001 n. 04.1.1.a nulla osta edilizio 51-1965

allegato L001 n. 04.1.1.b insussistenza opere c.a.

allegato L001 n. 04.1.1.c certificato di abitabilità

allegato L001 n. 04.1.2.a concessione edilizia 58-84

allegato L001 n. 04.1.2.b dichiarazione sismica

allegato L001 n. 04.1.2.c dichiarazione inizio e termine lavori

allegato L001 n. 04.1.3.a concessione edilizia 00-090

allegato L001 n. 04.1.3.b dichiarazione inizio e termine lavori

allegato L001 n. 04.1.3.c convenzione privata

allegato L001 n. 04.2 cert.to insussistenza provvedimenti sanzionatori

allegato L001 n. 05.1 estratto PRGC

allegato L001 n. 05.2 estratto NTA al PRGC

allegato L001 n. 06 documentazione fotografica

allegato L001 n. 07 Attestazione Prestazione Energetica

allegato L001 n. 08 estratto per riassunto atto matrimonio

**F. 20 mapp. 127 sub 32-80-42 e 43** [REDACTED]

allegato L002 n. 01 - verbale accesso

allegato L002 n. 02.1 - estratto mappa

allegato L002 n. 02.2 visura storica sub 32

allegato L002 n. 02.3 visura storica sub 80

allegato L002 n. 02.4 visura storica sub 42

allegato L002 n. 02.5 visura storica sub 43

allegato L002 n. 03.1 Compra Vendita [REDACTED]

allegato L002 n. 03.2 Compra Vendita [REDACTED]

allegato L002 n. 03.3 Compra Vendita [REDACTED]

allegato L002 n. 03.4 tabelle decimillesimali [REDACTED]

allegato L002 n. 04.1 autorizzazione edilizia 005-93

allegato L002 n. 04.2.1 silenzio assenso 2293-93

allegato L002 n. 04.2.2 concessione edilizia in variante 007-94

allegato L002 n. 04.2.3 concessione edilizia in variante 025-95

allegato L002 n. 04.2.4 concessione edilizia in variante 111-95

allegato L002 n. 04.2.5.a collaudo statico

allegato L002 n. 04.2.5.b documentazione varia abitabilità

allegato L002 n. 04.2.5.c certificato conformità impianti

allegato L002 n. 04.2.5.d certificato di abitabilità

allegato L002 n. 04.2.6 autorizzazione allo scarico

allegato L002 n. 04.2.7 certificato prevenzione incendi

allegato L002 n. 04.2.8 autorizzazione passi carrai

allegato L002 n. 04.3 cert.to insussistenza provvedimenti sanzionatori

allegato L002 n. 04.4 verbale verifica ascensore

allegato L002 n. 05.1 estratto PRGC zone A

allegato L002 n. 05.2 estratto NTA al PRGC

allegato L002 n. 06 documentazione fotografica

allegato L002 n. 07 Attestato Prestazione Energetica

allegato L002 n. 08 estratto per riassunto atto matrimonio

La presente relazione costituita da n° 54 facciate di cui questa è l'ultima, corredata da tutti gli allegati viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa viene inviata, in via telematica agli esecutati ed [REDACTED] quale patrocinatore legale dell'esecutante, mentre due copie di cui una senza allegati, in forma cartacea vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

Data generazione:

30-05-2016

14:05:03

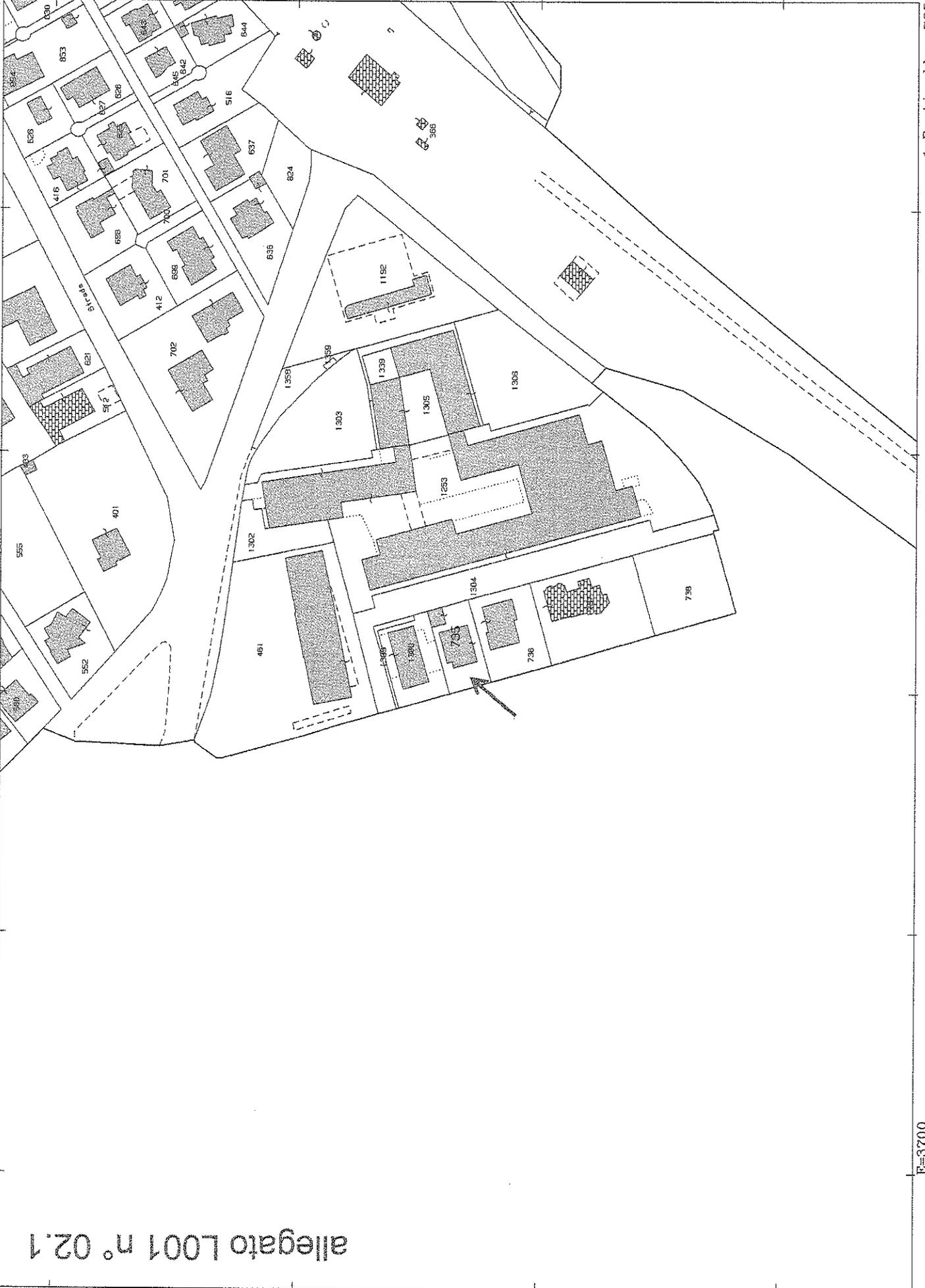
l'esperto di stima  
PIZZIOLI  
FRANCO  
435  
geom. Franco Pizzjoli  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
P O R D E N O N E

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA

Vis. tel (0 90 euro)

24-Mag-2016 14:30:37  
Prot. n. 7232215/2016  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 634 000 x 378 000 metri

Comune: MANIAGO  
Foglio: 13



1 Particella: 735

E=3700

allegato L001 n° 02.1

N=23800

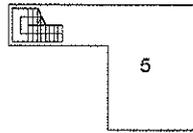
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Pizzioli Franco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 435

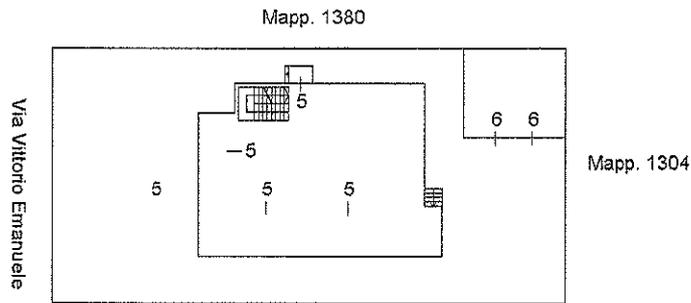
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Comune di Maniago	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 13 Particella: 735	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500

allegato L001 n° 02.7.c

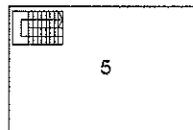


PIANO S1



Mapp. 736

PIANO TERRA



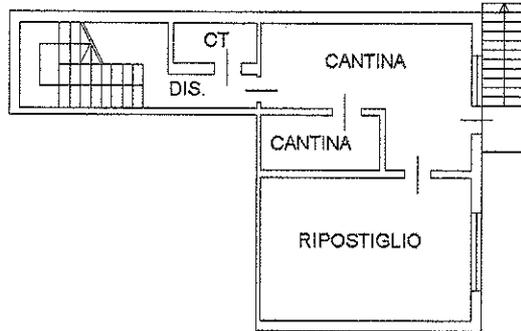
PIANO PRIMO



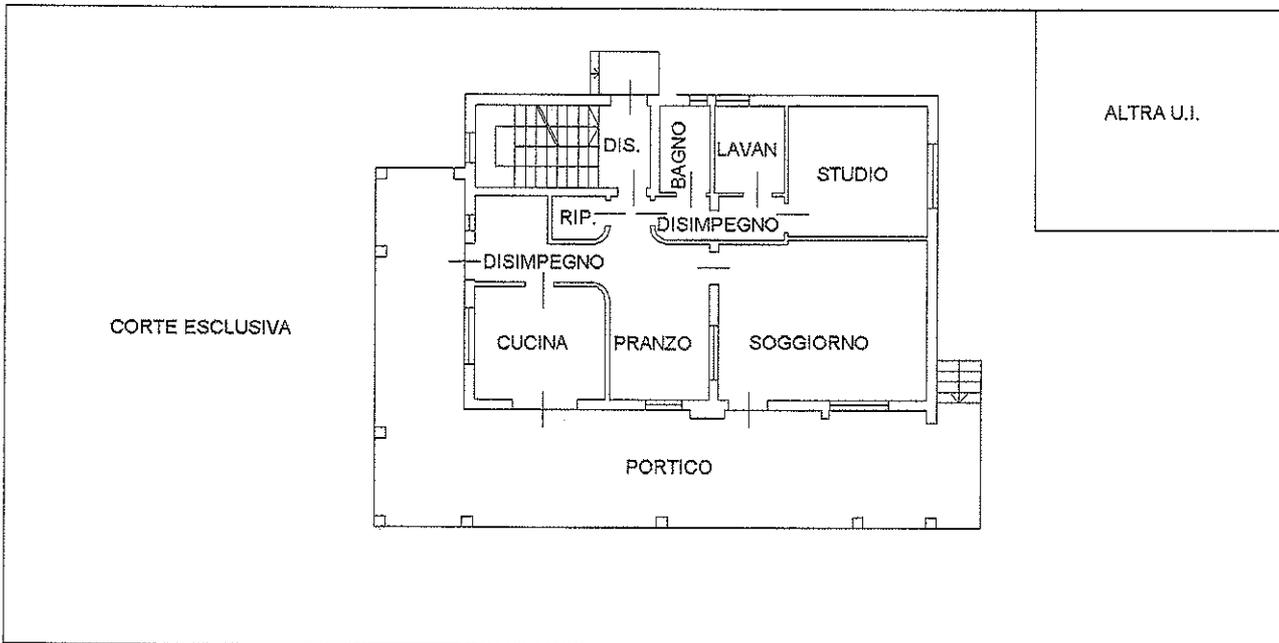
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Maniago	
Via Vittorio Emanuele _____ civ. 5	
<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: Foglio: 13 Particella: 735 Subalterno: 5	Compilata da: Pizzioli Franco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone N. 435

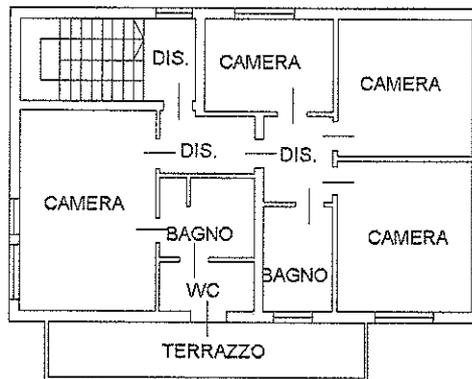
Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO S1**  
 H=2,10 m



**PIANO TERRA**  
 H=2,80 m



**PIANO PRIMO**  
 H=2,84 m



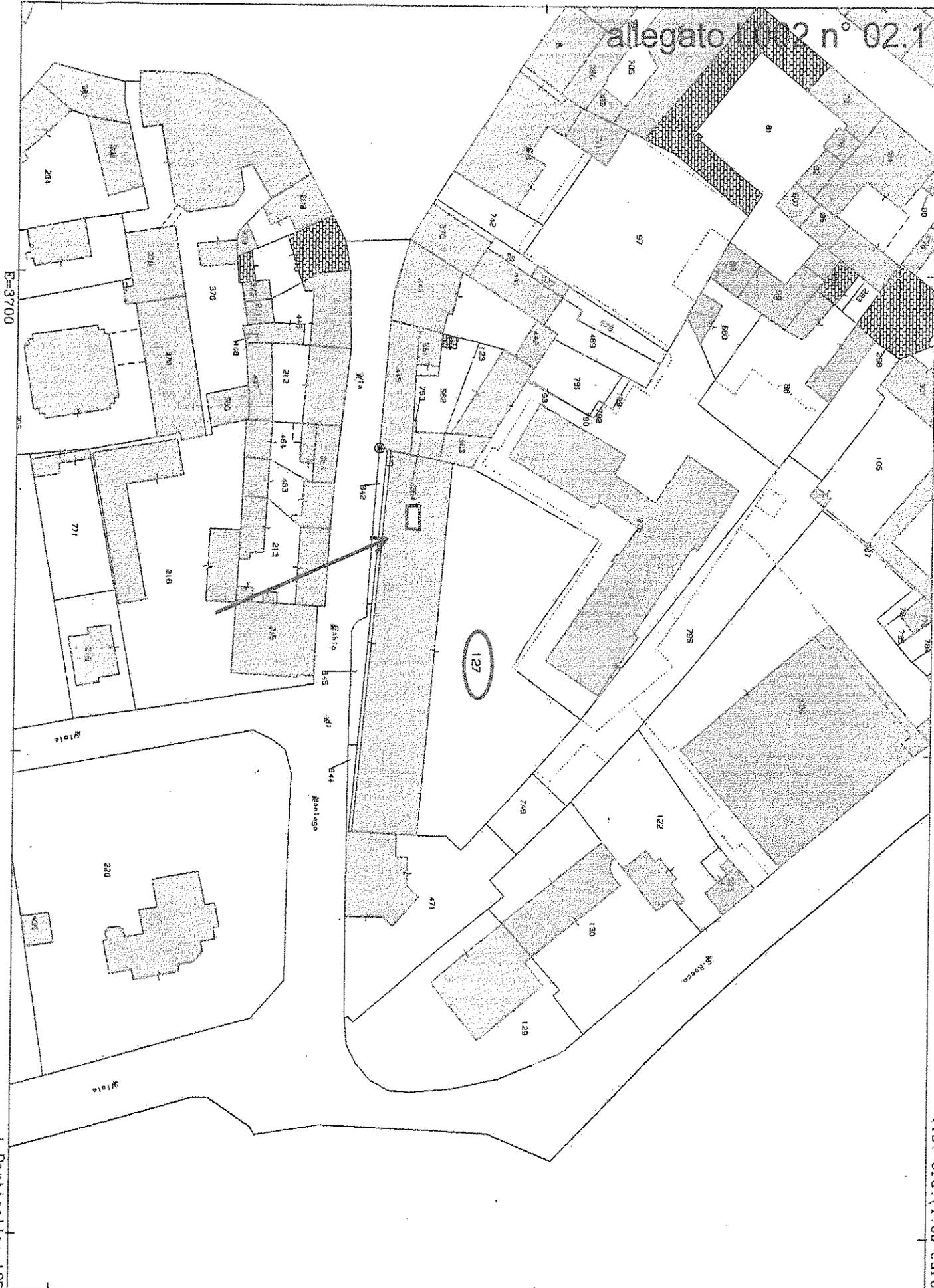


N=24000

allegato 1002 n° 02.1

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOT. ANTONIO CUCINOTTA

Vis. ord. (1.00 euro)



E=3700

I Particella: 127

Comune: MANIAGO  
Foglio: 20  
Richiedente: PIZZIOLI

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

9-Mar-2016 8:23:22  
Prot. n. PNO019201/2016

MOD. AN (CEU)  
LIBRE  
800

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)



MODULARIO  
F. n. 101, rev. 4/85

Planimetria di u.l.u. in Comune di **MANIAGO** via **FABIO** civ.

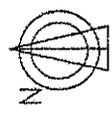
SUBALTERNO N. 80

CORSIA DI MANOVRA

PLANIMETRIA SCALA 1:1000  
ESTRATTO DI MAPPA DEL COMUNE DI MANIAGO  
FOGLIO N. 20 MAPPALE N. 127

PIANTA PIANO INTERRATO  
ALTEZZA m. 2.65

ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal  
Iscritto all'Albo degli  
della provincia di  
data 28.01.95 Firmo

Dichiarazione di M.C.   
Denuncia di variazioni   
Identificativi catastali  
f. 20  
n. 127 sub. 80

MOD. AN (CEU)  
LIBRE  
800

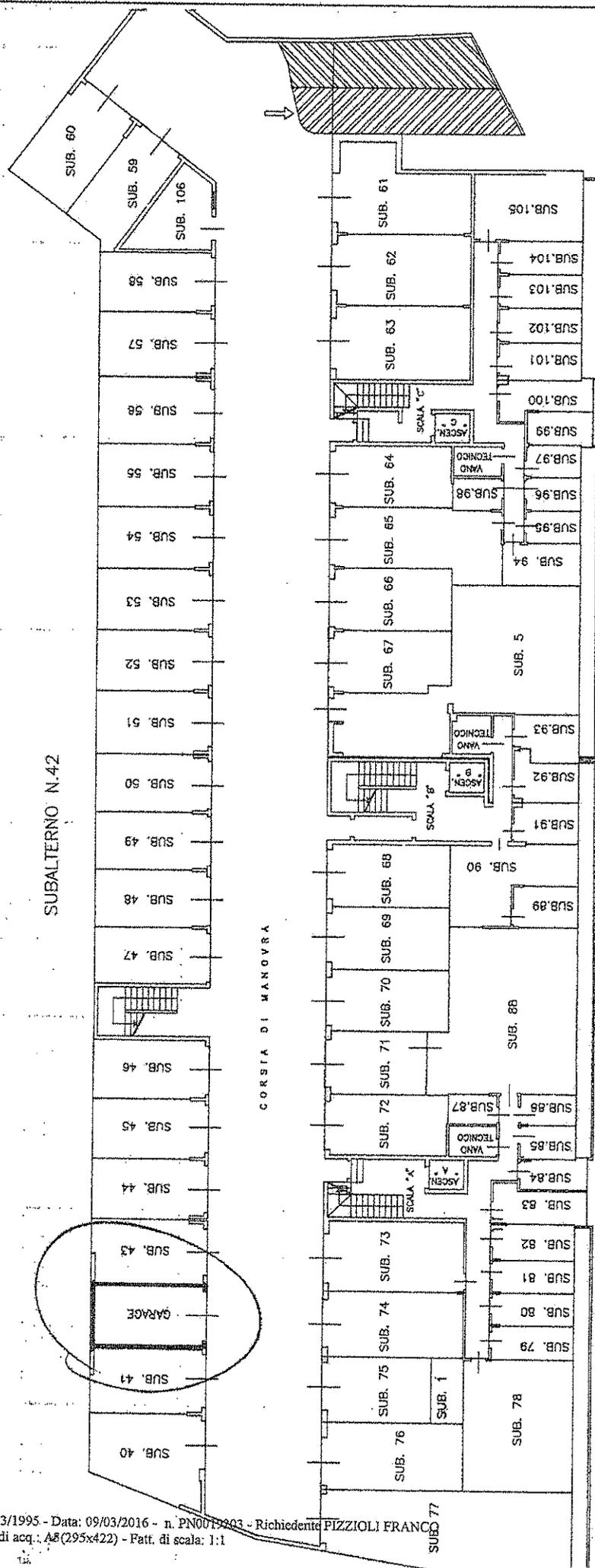
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MODULARIO  
F. 127, REV. 002

Planimetria di t.u.r. in Comune di **MANIAGO** via **FABIO**

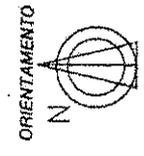
**SUBALTERNO N.42**

**CORSIA DI MANOVRA**



**PLANIMETRIA SCALA 1:1000**  
ESTRATTO DI MAPPA DEL COMUNE DI MANIAGO  
FOGLIO N.20 MAPPALE N. 127

**PIANTA PIANO INTERRATO**  
ALTEZZA m. 2.65



SCALA DI F. 200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal

Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 127 sub. 42

Iscritto all'atto della provincia di ...  
data 28.01.95

MOD. AN (CEU)  
LIRE  
800

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (REL 13-4-1988, n. 652)

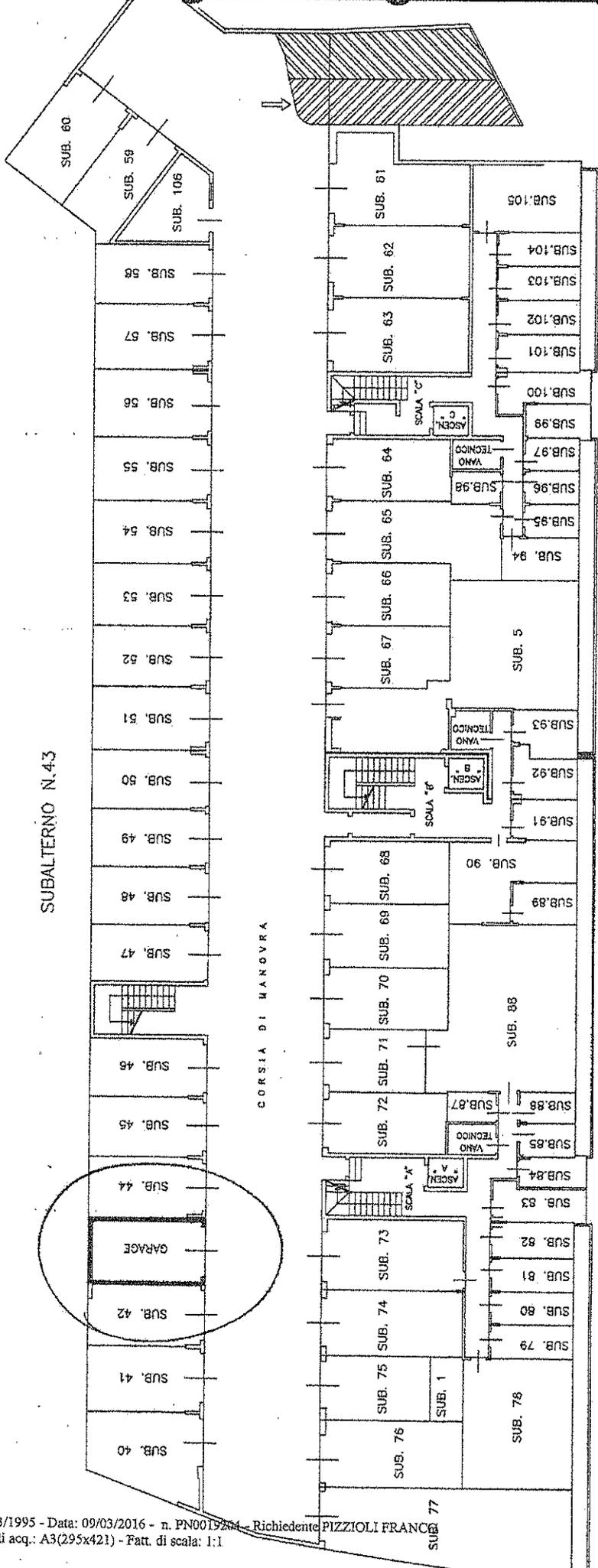


MODULARIO  
F. 15 - REV. 08

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MANIAGO** via **FABIO** CIV.

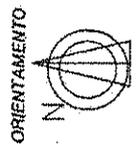
Data presentazione: 24/03/1995 - Data: 09/03/2016 - n. PN0019204 - Richiedente PIZZOLI FRANCO  
Foglio: 20 Particella: 127 - Subalterno 43 >

SUBALTERNO N.43



PIANIMETRIA SCALA 1:1000  
ESTRATTO DI MAPPA DEL COMUNE DI MANIAGO  
FOGLIO N. 20 MAPPALE N. 127

PIANTA PIANO INTERRATO  
ALTEZZA m. 2.65



RESERVATO ALL'UFFICIO

Conservato dal  
iscritto all'Albo de  
della provincia di  
data 28.01.95 Firma

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Modificativi catastali  
F. 127 sub. 43  
n. 127 sub. 43