

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **340/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001 - 002 - 003**

Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434 632684

Email: fregoneserenzo@libero.it

Pec: renzo.fregonese@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Umberto I - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento, cantina e garage

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 20, particella 474, subalterno 65, indirizzo Via Umberto I n° 6, interno 15, piano s2-4, comune Maniago, categoria A/2, classe 04, consistenza 6.5 vani, superficie 151 mq, rendita € 772.10 , foglio 20, particella 474, subalterno 34, indirizzo Via Umberto I, piano s2, comune Maniago, categoria c/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 70,44

**Lotto:** 002 - Appartamento, cantina e garage

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 20, particella 474, subalterno 20, indirizzo Via Umberto I n° 6, interno 19, piano s1-5, comune Maniago, categoria A/2, classe 04, consistenza 7 vani, superficie 150, rendita € 831,50, foglio 20, particella 474, subalterno 28, indirizzo Via Umberto I, piano s1, comune Maniago, categoria c/6, classe 5, consistenza 8 mq, superficie 8 mq, rendita € 25,62

**Lotto:** 003 - Terreno edificabile

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** sezione censuaria Maniago, foglio 18, particella 1600, qualità Seminatvo Arbor., classe 1, superficie catastale 0.10.65, reddito dominicale: € 9,90, reddito agrario: € 5,23, sezione censuaria Maniago, foglio 18, particella 1601, qualità Seminatvo arbor., classe 1, superficie catastale 0.03.00, reddito dominicale: € 2,79, reddito agrario: € 1,47, sezione censuaria Maniago, foglio 18, particella 1602, qualità Seminatvo Arbor., classe 1, superficie catastale 0.12.55, reddito dominicale: € 11,67, reddito agrario: € 6,16, sezione censuaria Maniago, foglio 18, particella 1603, qualità Seminatvo Arbor., classe 1, superficie catastale 0.10.05, reddito dominicale: € 9,34, reddito agrario: € 4,93, sezione censuaria Maniago, foglio 18, particella 1604, qualità Seminatvo Arbor., classe 1, superficie catastale 0.07.31, reddito dominicale: € 6,80, reddito agrario: € 3,59, sezione censuaria Maniago, foglio 18, particella 1605, qualità Seminatvo Arbor., classe 1, superficie catastale 0.03.94, reddito dominicale: € 3,66, reddito agrario: € 1,93

### 2. Possesso

**Bene:** Via Umberto I - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento, cantina e garage

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile,  
telefono: 0431422314

**Lotto:** 002 - Appartamento, cantina e garage

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003 - Terreno edificabile

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Umberto I - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento, cantina e garage

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 002 - Appartamento, cantina e garage

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 003 - Terreno edificabile

**Corpo:** A

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

### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Umberto I - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento, cantina e garage

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Appartamento, cantina e garage

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 003 - Terreno edificabile

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Umberto I - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento, cantina e garage

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: vigente in Paesi Bassi

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Appartamento, cantina e garage

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: vigente in Paesi Bas

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Terreno edificabile

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED] per 3/4

P.iva 01526940992

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Umberto I - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento, cantina e garage

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Appartamento, cantina e garage

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Terreno edificabile

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Umberto I - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento, cantina e garage

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Appartamento, cantina e garage

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Terreno edificabile

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Umberto I - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento, cantina e garage

**Prezzo da libero:** € 118.347,50

**Lotto: 002 - Appartamento, cantina e garage**  
**Prezzo da libero: € 143.733,00**

**Lotto: 003 - Terreno edificabile**  
**Prezzo da libero: € 40.375,00**

Beni in **Maniago (Pordenone)**  
Località/Frazione  
Via Umberto I

**Lotto: 001 - Appartamento, cantina e garage**

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (Pordenone) CAP: 33085, Via  
Umberto I

Quota e tipologia del diritto

3/8 di [redacted] Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

2/8 di [redacted] Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

3/8 di [redacted] Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 20, particella 474, subalterno 65, indirizzo Via Umberto I n° 6, interno 15, piano s2-4, comune Maniago, categoria A/2, classe 04, consistenza 6.5 vani, superficie 151 mq, rendita € 772.10

Derivante da: Denuncia di Variazione mediante Docfa Prot. n° PN0079043 in atti dal 14/09/2017 eseguita dal sottoscritto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 20, particella 474, subalterno 34, indirizzo Via Umberto I, piano s2, comune Maniago, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 70,44

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni ed il possesso ultra ventennale del sub. 61.

Regolarizzabili mediante: è stata presentata dal sottoscritto denuncia di variazione per il sub. 65, mentre per il sub. 61 deve essere acquisita la proprietà.

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

Zona centrale nei pressi della piazza principale di Maniago con numerosi servizi.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con buona disponibilità di parcheggi

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Spilimbergo a 18 km. e Aviano km. 17.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli e Dolomiti Friulane.

**Attrazioni storiche:** Piazza Italia, Palazzo d'Attimis, Castello di Maniago e altre architetture.

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto interurbano ed extraurbano

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'Agenzia delle Entrate non ha reperito l'esistenza di contratto di comodato e/o locazione, vedasi allegato 11.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Società Coop contro [redacted] derivante da:

derivante da mutuo del 21/06/2007 Notaio Aldo Guarino; A rogito di Notaio Guarino Aldo in data 21/06/2007 ai nn. 152381; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/06/2007 ai nn. 12133/3069; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted]; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Ufficio Giudiziario in data 28/05/2012 al n. 674; Il pignoramento era contro [redacted]

[redacted] e i beni sono devoluti ai signori [redacted]. Il tribunale di Pordenone ha dichiarato l'estinzione dell'esecuzione in data 06-06-2013; questa, però, non è stata cancellata dall'Immobiliare [redacted]

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]

[redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 29/06/2015 al n. 1104; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/01/2016 al n. 1295/185; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 8.122,51.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted]

[redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/09/2016 al n. 3640/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2016 al n. 15421/10553.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.200,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.129,94 €

Millesimi di proprietà: 49/1000 desunti dal regolamento condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedasi allegato regolamento di condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 134,26 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal sottoscritto in adempimento dell'incarico ricevuto dal Giudice.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per 1/3, [redacted]  
[redacted] per 1/6 ciascuno dal 21/09/1985 al 26/03/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
[redacted] per 3/12 ciascuno dal 26/03/2009 al 14/08/2012. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito in data 03/08/2012, ai nn. 2071; trascritto a Pordenone, in data 09/05/2013, ai nn. 6386/4715.

Note: Denuncia di successione n. 143 vol. 9990/10, registrata a Maniago il 26-03-2010.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per la quota di 3/8 ciascuno e [redacted] per 2/8 dal 14/08/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registrò, in data 15/03/2013, ai nn. 151/9990/13; trascritto a Pordenone, in data 31/05/2013, ai nn. 7464/5538.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 33/58

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un palazzo a 15 appartamenti per abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/05/1958

Abitabilità/agibilità in data 10/12/1959

Numero pratica: pratica 82

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: modificare finestre della nuova costruzione

Oggetto: variante

Rilascio in data 01/11/1958 al n. di prot. 7144

Numero pratica: Decreto 33/1979

Intestazione: [redacted]

Per lavori: lavori di recupero statico e funzionale dell'edificio danneggiato dal sisma del 1976

Oggetto: recupero

Presentazione in data 10/10/1977

Rilascio in data 20/02/1979

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Istanza di riduzione a conformità art. 51 L.R. 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne

Note: Sanzione pecuniaria pari a 258,00 € più spese tecniche per un importo complessivo di 975,00 €.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La cantina al piano S2 è stata unita al subalterno 61 a seguito dei lavori di consolidamento statico e recupero statico dopo il terremoto.**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	numero di piani massimi 3
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	100 mc. una tantum per l'edificio
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Appartamento al piano 4 del condominio denominato "Casa Alta" con relativa cantina e garage. L'area di base e di pertinenza del condominio è rappresentata dal mappale 474 di mq. 488. L'edificio comprende: piano terra destinato a negozi, piano primo ad uffici, secondo piano parte ad uffici e un appartamento, piani successivi sino al sesto ad appartamenti. Il settimo piano è costituito dalla copertura piana praticabile con sovrastanti vani tecnici e lavanderia. L'edificio è servito da una scala centrale e da un ascensore.

L'appartamento comprende un atrio, cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno notte, tre camere e due servizi igienici. Al piano secondo interrato la cantina risulta ampliata per il possesso del sub alterno 61 di proprietà altrui. Le murature perimetrali sono in laterizio con pilastri portanti. Le strutture orizzontali sono in solaio di latero-cemento.

L'intonaco interno è a liscio civile. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto termico è centralizzato con funzionamento a metano, il sistema di distribuzione tradizionale a montanti, mentre i corpi scaldanti sono radiatori del tipo a colonne. I pavimenti della zona giorno e dei bagni sono in piastrelle mentre quelli delle camere sono in moquette.

Le porte interne sono in legno di abete tamburato verniciate bianche; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. I davanzali delle finestre sono in marmo. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in pvc. i sanitari dei bagni sono in ceramica bianca e nel bagno principale vi è la vasca mentre nel servizio igienico vi è la doccia.  
Per i confini delle unità immobiliari vedasi allegato 12.

**1. Quota e tipologia del diritto**

3/8 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

**2. Quota e tipologia del diritto**

2/8 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

**3. Quota e tipologia del diritto**

3/8 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **178,00**

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Si precisa che i corpi scaldanti sono distaccati, le valvole e i detentori rimossi ed applicati i tappi nel rispetto dell'autorizzazione del Giudice Dott. Francesco Petrucco Toffolo del Tribunale di Pordenone.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni                      tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**  
- Note: Con le opere di recupero statico e funzionale successivamente al terremoto sono state eseguite fondazioni a solettone vincolate a micropali.

Solai                                      tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**

Strutture verticali                      materiale: **muratura** condizioni: **buone**  
- Note: Setti e pilastri in c.a. alcuni dei quali eseguiti con le opere di recupero statico e funzionale successivamente al terremoto.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni                      tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**  
- Note: Vetrocamera applicato durante i lavori di recupero statico e funzionale dopo il terremoto.

Infissi interni                      tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**  
- Note: Nelle camere è presente la moquette

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato**  
accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **alle norme vigenti all'epoca di realizzazione**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è determinata applicando alla superficie reale lorda i coefficienti 1 per i vani abitabili e 0,50 per cantina e garage.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	147,00	€ 900,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	2,00	€ 900,00
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento	0,50	13,50	€ 900,00
			<b>162,50</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1959

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: (conforme alle normative vigenti al momento dell'esecuzione)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Centralizzato

Stato impianto: Scollegato

Potenza nominale: 186,90 kW

Epoca di realizzazione/adequamento: Secondo le norme vigenti al momento della sua esecuzione.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Il generatore è stato sostituito nel 2004.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: Verbale di verifica del 08/06/2016 di cui si allega copia

Carri ponte non presenti.

Note Generali:

Viene prodotta verifica impianti messa a terra del condominio.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Stima sintetica a valori di mercato.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: € 600,00 - 900,00

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2016-2017: € 700,00 - 1100,00

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 550,00 - 950,00 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: € 750,00

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2016-2017: € 900,00

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 750,00.

**8.2 Valutazione corpi:****A. 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	147,00	€ 900,00	€ 132.300,00
Cantina	2,00	€ 900,00	€ 1.800,00
Posto auto coperto	13,50	€ 900,00	€ 12.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 146.250,00
Valore Corpo	€ 146.250,00
Valore Accessori	
Valore complessivo intero	€ 146.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 146.250,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	162,50	€ 146.250,00	€ 146.250,00

**8. 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 disposizione del G.E. ( min.15% )	€ 21.937,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.990,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
riduzione a conformità comprese spese tecniche	€ -975,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 118.347,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 118.347,50

## Lotto: 002 - Appartamento, cantina e garage

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (Pordenone) CAP: 33085, Via Umberto I

Quota e tipologia del diritto

3/8 di [redacted] piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

2/8 di [redacted] piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

3/8 di [redacted] Piena proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 474, subalterno 20, indirizzo Via Umberto I n° 6, interno 19, piano s1-5, comune Maniago, categoria A/2, classe 04, consistenza 7 vani, superficie 150 mq, rendita € 831,50

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 474, subalterno 28, indirizzo Via Umberto I, piano s1, comune Maniago, categoria c/6, classe 5, consistenza 8 mq, superficie 8 mq, rendita € 25,62

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona centrale nei pressi della piazza principale di Maniago con numerosi servizi.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con buona disponibilità di parcheggi

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Spilimbergo a 18 km. e Aviano km. 17.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli e Dolomiti Friulane.

**Attrazioni storiche:** Piazza Italia, Palazzo d'Attimis, Castello di Maniago e altre architetture.

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto interurbano ed extraurbano

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'Agenzia delle Entrate non ha reperito l'esistenza di contratto di comodato e/o locazione, vedasi allegato 11.

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Società Coop contro [REDACTED] Derivante da: derivante da mutuo del 21/06/2007 Notaio Aldo Guarrino; A rogito di Notaio Guarino Aldo in data 21/06/2007 ai nn. 152381; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/06/2007 ai nn. 12133/3069; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Ufficio Giudiziario in data 28/05/2012 al n. 674; Il pignoramento era contro [REDACTED] e i beni sono devoluti ai signori [REDACTED]. Il tribunale di Pordenone ha dichiarato l'estinzione dell'esecuzione in data 06-06-2013; questa, però, non è stata cancellata dall'Immobiliare Basel srl entro il 31-12-2014.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 29/06/2015 al n. 1104; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/01/2016 ai nn. 1295/185; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 8.122,51.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/09/2016 ai nn. 3640/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2016 ai nn. 15421/10553.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.800,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 10.045,33 €

Millesimi di proprietà: 51/1000 desunti dal regolamento di condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedasi allegato regolamento di condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 118,20 kWh/mq anno

Note indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal sottoscritto in adempimento dell'incarico ricevuto dal Giudice.



#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per 1/3, [redacted]  
[redacted] per 1/6 ciascuno dal 21/09/1985 al 26/03/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO .  
Note: Denuncia di successione n. 37 vol. 335 Ufficio registro di Maniago in data 31-01-1987

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
[redacted] per 3/12 ciascuno dal 26/03/2009 al 14/08/2012. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito [redacted] in data 03/08/2012, ai nn. 2071; trascritto a Pordenone, in data 09/05/2013, ai nn. 6386/4715.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per la quota di 3/8 ciascuno e [redacted] per 2/8 dal 14/08/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di [redacted] data 03/08/2012, ai nn. 2071; trascritto a Pordenone, in data 09/05/2013, ai nn. 6386/4715.  
Note: Rinunce all'eredità con atto notaio Milan rep. 2116 del 01-10-2012 e notaio Guarino del 09-01-2013 rep. 165873

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 33/58 [redacted]  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Costruzione di un palazzo a 15 appartamenti per abitazione e negozi  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 02/05/1958  
Abitabilità/agibilità in data 10/12/1959

Numero pratica: pratica 93 [redacted]  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: modificare finestre della nuova costruzione  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 01/11/1958 al n. di prot. 7144

Numero pratica: Decreto 33/1979 [redacted]  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: lavori di recupero statico e funzionale dell'edificio danneggiato dal sisma del 1976  
Oggetto: recupero  
Presentazione in data 10/10/1977  
Rilascio in data 20/02/1979

#### 15. Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Nell'appartamento sono state eseguite alcune opere interne che non necessitavano di autorizzazione o comunicazione.

**15. Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	numero di piani massimi 3
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	100 mc. una tantum per l'edificio
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Appartamento al piano quinto del condominio denominato "Casa Alta" con relativa cantina e garage. L'area di base e di pertinenza del condominio è rappresentata dal mappale 474 di mq. 488. L'edificio comprende il piano terra destinato a negozi, piano primo ad uffici, secondo piano parte ad uffici e un appartamento, piani successivi sino al sesto ad appartamenti. Il settimo piano è costituito dalla copertura piana praticabile con sovrastanti vani tecnici e lavanderia. L'edificio è servito da una scala centrale e da un ascensore.

L'appartamento comprende un atrio, cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno notte, tre camere, un servizi igienico, lavanderia e un ripostiglio. Al piano primo interrato vi è la cantina ed un posto auto. Le murature perimetrali sono in laterizio con pilastri portanti. Le strutture orizzontali sono in solaio di laterocemento. L'intonaco interno è a liscio civile e alcuni vani hanno le pareti rivestite da carta da parati. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto termico è centralizzato con funzionamento a metano, il sistema di distribuzione del tipo tradizionale a montanti, i corpi scaldanti a radiatori del tipo a colonne.

I pavimenti della zona giorno e dei bagni sono in piastrelle mentre quelli delle camere in moquette. Le porte interne sono in legno di abete tamburato, alcune verniciate bianche e altre impiallacciate; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. I davanzali delle finestre sono in marmo. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in pvc. I sanitari dei bagni sono in ceramica bianca; nel bagno principale vi è la vasca mentre nella lavanderia vi è la doccia. Per i confini delle unità immobiliari vedasi allegato 12.

**1. Quota e tipologia del diritto**

3/8 di [redacted] Piena proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

2/8 di [redacted] Piena proprietà

## 3. Quota e tipologia del diritto

3/8 di [redacted] piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **208,00**

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Si precisa che i corpi scaldanti sono distaccati, le valvole e i detentori rimossi ed applicati i tappi nel rispetto dell'autorizzazione del Giudice Dott. Francesco Petrucco Toffolo del Tribunale di Pordenone.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

- |                     |  |
|---------------------|--|
| Fondazioni          | tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b><br>- Note: Con le opere di recupero statico e funzionale successivamente al terremoto sono state eseguite fondazioni a solettone vincolate a micropali. |
| Solai               | tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b><br>- Note: Setti e pilastri in c.a. alcuni dei quali eseguiti con le opere di recupero statico e funzionale successivamente al terremoto.  |

**Componenti edilizie e costruttive:**

- |                     |   |
|---------------------|---|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>- Note: Vetrocamera applicato durante i lavori di recupero statico e funzionale dopo il terremoto. |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>- Note: Nelle camere è presente la moquette  |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b><br>accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>   |

**Impianti:**

- |           |  |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>alle norme vigenti all'epoca di realizzazione</b> |
|-----------|--|

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è determinata applicando alla superficie reale lorda i coefficienti 1 per i vani abitabili, 0,50 per cantina e 0,30 posto auto.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	188,00	€ 900,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	5,00	€ 900,00
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento	0,30	3,00	€ 900,00
			<b>196,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1959

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: (conforme alle normative vigenti al momento dell'esecuzione)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Centralizzato

Stato impianto: Scollegato

Potenza nominale: 186,90 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: Secondo le norme vigenti al momento della sua esecuzione.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Il generatore è stato sostituito nel 2004.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: Verbale di verifica del 08/06/2016 di cui si allega copia

Carri ponte non presenti.

**Note Generali:**

Viene prodotta verifica impianti messa a terra del condominio.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo  
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

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

Stima sintetica a valori di mercato.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: € 600,00 - 900,00

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2016-2017: € 700,00 - 1100,00

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 550,00 - 950,00 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: € 750,00

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2016-2017: € 900,00

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 750,00.

**16. Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	188,00	€ 900,00	€ 169.200,00
Cantina	5,00	€ 900,00	€ 4.500,00
Posto auto coperto	3,00	€ 900,00	€ 2.700,00

Valore Corpo € 176.400,00

Valore Accessori

Valore complessivo intero € 176.400,00

Valore complessivo diritto e quota € 176.400,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	196,00	€ 176.400,00	€ 176.400,00

**16 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% )	€ 26.460,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.207,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 143.733,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 143.733,00

## Lotto: 003 - Terreno edificabile

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

### 17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in Maniago (Pordenone) CAP: 33085, Via Umberto I

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted]

Quota: 3/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Maniago, foglio 18, particella 1600, qualità Seminatvo Arbor., classe 1, superficie catastale 0.10.65, reddito dominicale: € 9,90, reddito agrario: € 5,23

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Maniago, foglio 18, particella 1601, qualità Seminatvo arbor., classe 1, superficie catastale 0.03.00, reddito dominicale: € 2,79, reddito agrario: € 1,47

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Maniago, foglio 18, particella 1602, qualità Seminatvo Arbor., classe 1, superficie catastale 0.12.55, reddito dominicale: € 11,67, reddito agrario: € 6,16

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Maniago, foglio 18, particella 1603, qualità Seminatvo Arbor., classe 1, superficie catastale 0.10.05, reddito dominicale: € 9,34, reddito agrario: € 4,93

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Maniago, foglio 18, particella 1604, qualità Seminatvo Arbor., classe 1, superficie catastale 0.07.31, reddito dominicale: € 6,80, reddito agrario: € 3,59

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Maniago, foglio 18, particella 1605, qualità Seminatvo Arbor., classe 1, superficie catastale 0.03.94, reddito dominicale: € 3,66, reddito agrario: € 1,93

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### 18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreno in zona residenziale

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Area urbanistica:** residenziale

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Spilimbergo a 18 km. e Aviano km. 17.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli e Dolomiti Friulane.

**Attrazioni storiche:** Piazza Italia, Palazzo d'Attimis, Castello di Maniago e altre architetture.

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto interurbano ed extraurbano

#### 19. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il 03/08/2012 a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Società Coop contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: derivante da mutuo del 21/06/2007 Notaio Aldo Guarrino; A rogito di Notaio Guarino Aldo in data 21/06/2007 ai nn. 152381; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/06/2007 ai nn. 12133/3069; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: Cancellazione a rogito notaio Milan rep. 2069 del 09-08-2012 n. RG 10478, n. RP 1158.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Ufficio Giudiziario in data 28/05/2012 al n. 674 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/06/2012 ai nn. 7514/5628; Il pignoramento era contro [REDACTED]

[REDACTED] i beni sono devoluti ai signori [REDACTED] Dalle ricerche effettuate risulta che nell'atto di permuta del notaio Giorgio Pertegato rep. 288169 del 09-09-2014 il tribunale ha dichiarato estinta l'esecuzione in data 06-06-2013; la formalità, però, non è stata cancellata entro la data 31-12-2014 nel rispetto dell'art.3 dell'atto citato.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/09/2016 ai nn. 3640/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2016 ai nn. 15421/10553.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

trattasi di terreno residenziale da urbanizzare



**22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/6 ciascuno dal 21/09/1985 al 26/03/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Maniago, in data 31/01/1987; trascritto a Pordenone, in data 03/02/1987, ai nn. 1337/1094.  
 Note: Accettazione tacita eredità con atto Notaio Anna Milan rep. 2071 del 03-08-2012, trascritta a Pordenone il 09-05-2013, n. RG 6386, n. RP 4715

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per 1/4 ciascuno dal 26/03/2009 al 03/08/2012. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito [redacted], in data 03/08/2012, ai nn. 2071; trascritto a Pordenone, in data 09/05/2013, ai nn. 6386/4715.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per 1/4 dal 03/08/2012 al 09/09/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito [redacted], in data 03/08/2012, ai nn. 2071/1464; trascritto a Pordenone, in data 08/06/2012, ai nn. 10305/7655.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per 3/4 e [redacted] per 1/4 dal 09/09/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di permuta - a rogito di Giorgio Persegato, in data 09/09/2014, ai nn. 288169; registrato a Pordenone, in data 11/09/2014, ai nn. 7813.

**23.PRATICHE EDILIZIE:****23. Conformità edilizia:**

residenziale

**23. Conformità urbanistica:**

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	PRPC approvato con delibere giunta comunale n° 217 in data 09/12/2015.
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi PRPC approvato e convenzionato con atto del Notaio Anna Milan Rep. n° 3291 del 22/12/2015.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Rep. 3291 in data 22/12/2015 Notaio Anna Milan
Obblighi derivanti:	Cessione gratuita di aree, opere di urbanizzazione e tutti gli obblighi descritti nella convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Il rispetto degli obblighi previsti nella convenzione per l'attuazione del Piano particolareggiato.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	10000 mc/ha per edifici uni e bifamiliari e 12000 mc/ha per edifici a schiera, in linea o a blocco
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Descrizione: **residenziale di cui al punto A**

Trattasi di appezzamento di terreno di complessivi mq. 4750 inserito all'interno di un Piano Particolareggiato denominato "Julia" della superficie complessiva di ha 0.88.90. L'accesso al fondo è diretto dalla via Divisione Julia. I mappali 1603-1604 sono in parte destinati a viabilità stradale (vedi CDU allegato). L'indice territoriale è di 10.000 mc/ha per edifici con unità abitative uni e bifamiliari e 12.000 mc/ha per complessi a schiera, in linea o a blocco.

Il piano attuativo comunale è stato approvato dalla Giunta Comunale di Maniago in data 9 dicembre 2015 con delibera n° 217. E' stata stipulata convenzione per l'attuazione per il Piano Particolareggiato con il Comune di Maniago mediante atto del Notaio Anna Milan in data 22/12/2015 Rep. n° 3291 Registrato il 19/01/2016 al n° 210 a Maniago e trascritto a Pordenone il 20/01/2016.

Non sono iniziate le opere di urbanizzazione della lottizzazione; tali opere dovranno avvenire entro 10 anni dalla data della convenzione. Nella convenzione citata è indicata la superficie di mq. 2499,11 da cedere al Comune di Maniago sotto forma di strade, parcheggi e verde pubblico. Tale cessione sarà gratuita con la seguente precisazione: 413 mq riguardano il nucleo elementare di verde e 2086,11 mq riguardano strade, marciapiedi e spazi a parcheggio.

Il bene non è divisibile perché ricompreso all'interno di un comparto urbanistico.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted]

3/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **4.750,00**

il terreno risulta di forma Trapezoidale

Sistemazioni agrarie Pianeggiante

Colture erbacee Seminativo

Colture arboree Tipiche dei luoghi

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Non sono materializzati i confini delle proprietà.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Viene assunta la superficie reale del terreno in zona Residenziale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup reale lorda	1,00	4.750,00	€ 40,00
			<b>4.750,00</b>	

**Note Generali:**

Viene prodotta verifica impianti messa a terra del condominio.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo  
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo  
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24. Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Stima sintetica a valori di mercato.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore terreni residenziali da urbanizzare: 40,00 €/mq.

**24. Valutazione corpi:****A. residenziale**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	4.750,00	€ 40,00	€ 190.000,00

Valore Corpo	€ 190.000,00
Valore Accessori	
Valore complessivo intero	€ 190.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.500,00

## Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	4.750,00	€ 190.000,00	€ 47.500,00

**24 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% )

€ 7.125,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 40.375,00

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

€ 40.375,00

Data generazione:  
27-09-2017 18:09:35

L'Esperto alla stima  
**Geom. Renzo Fregonese**

**ALLEGATI:**

- 1- ESTRATTO DI MAPPA LOTTI 1 E 2
- 2- LICENZE EDILIZIE E AGIBILITÀ
- 3- CERTIFICATO DI MATRIMONIO, DI RESIDENZA E REGIME DEI BENI
- 4- CERTIFICATO PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
- 5- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- 6- DICHIARAZIONE AMMINISTRATORE E VERIFICHE
- 7- VISURE SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
- 8- VISURE CATASTALI
- 9- TITOLI DI PROVENIENZA
- 10- FOTO PARTI COMUNI LOTTI 1 E 2
- 11- INESISTENZA CONTRATTI

**LOTTO 1:**

- 12- SCHEDE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO
- 13- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 14- ELABORATO CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA
- 15- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

**LOTTO 2:**

- 16- SCHEDE CATASTALI
- 17- ELABORATO CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA
- 18- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 19- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

**LOTTO 3:**

20- ESTRATTO DI MAPPA

21- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

22- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

23- CONVENZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO

24- RELAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO

N 02080

02080-1



Datum: MANANA  
 Englin: 40  
 Richtlinie: PROJEKTION

Scale of drawing: 1:1000  
 Drawing sheet: 300 000 x 270 000 mm

24-Mar-2017 12:07:17  
 Proj: a PROJEKTION

VIA: 02080-1 (02080-1)

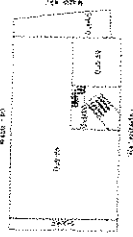
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Fregonese Renzo  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Pordenone N. 00858

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

Comune di Marilago  
 Sezione: Foglio: 20 Particella: 474 del  
 Dimostrazione grafica del subalterno Tipo Mappale n. del  
 Scheda n. 1 Scala 1:200 Scala 1:500



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



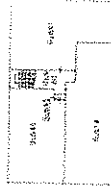
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



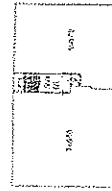
PIANO SECONDO



PIANO SECONDO

PIANO SECONDO

PIANO SECONDO



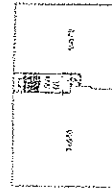
PIANO TERZO



PIANO TERZO

PIANO TERZO

PIANO TERZO



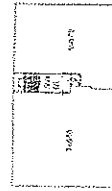
PIANO QUARTO



PIANO QUARTO

PIANO QUARTO

PIANO QUARTO



PIANO SESTO



PIANO SESTO

PIANO SESTO

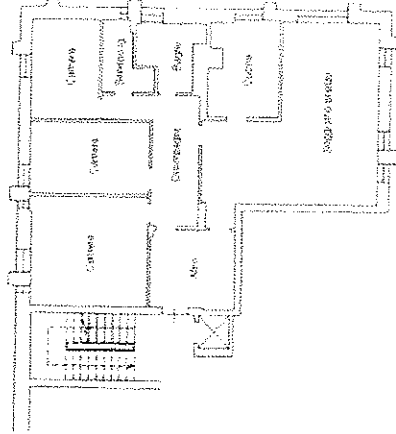
PIANO SESTO

Dichiarazione protocollo n. del  
 Planimetria di M.I.U. in Comune di Marilago

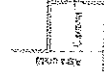
Via Umberto I  
 Identificativi Catastali:  
 Sezione: Foglio: 20  
 Particella: 474  
 Subalterno: 65

Compilata da:  
 Fregonese Renzo  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Pordenone N. 00858

civ. 6



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA  
 h. 2,88 m



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA  
 h. 2,46 m





MODULARIO  
P. - Cat. S. T. - 413



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

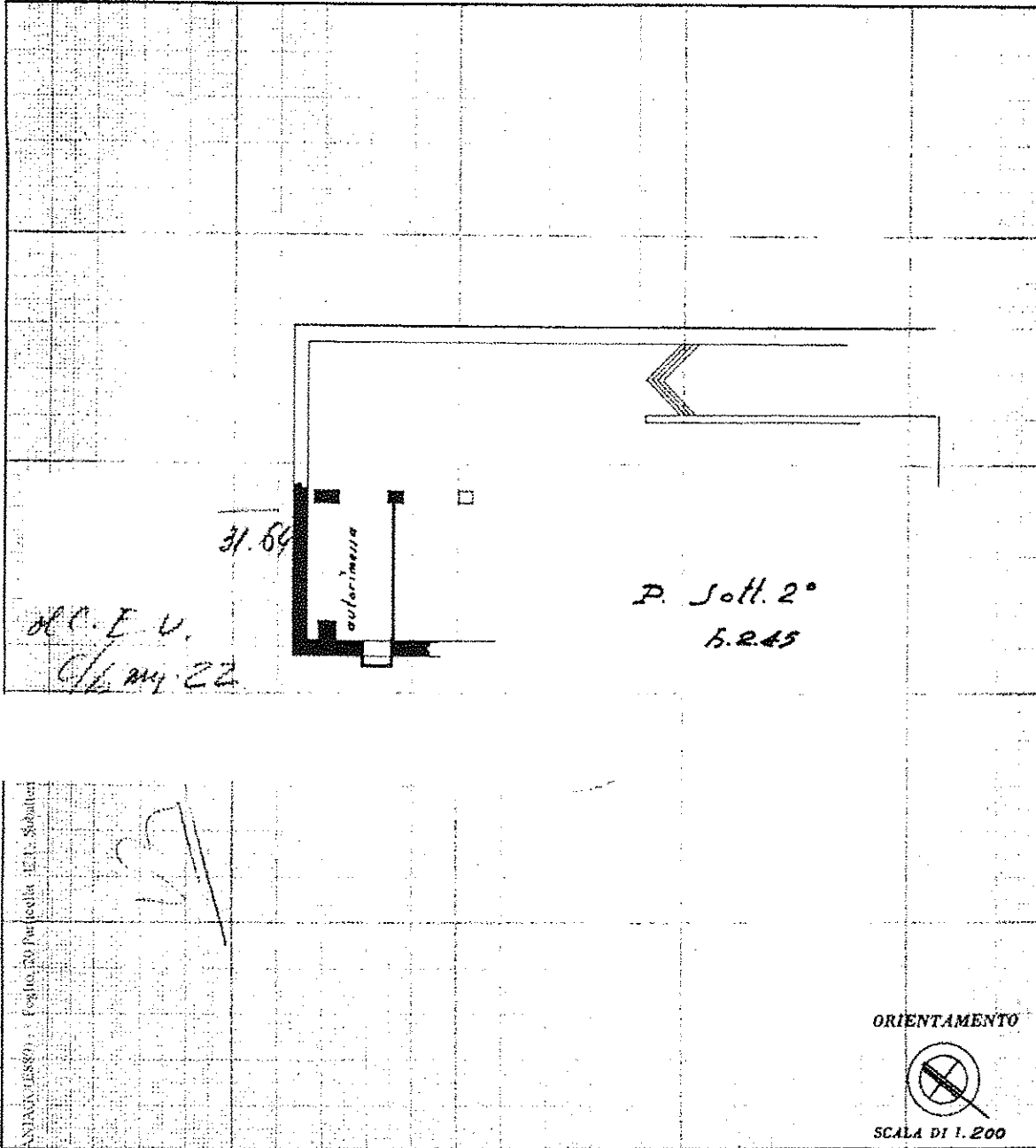
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Maniago Via Umberto 1°

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Udine



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

19/3/60

[REDACTED]

Compilato dal GEOMETRA  
(Cognome e nome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di UDINE

DATA 19/3/60

Firma: [REDACTED]

N. 124016



Adresse: M14 (A73)  
 Région: CH  
 Référence: PRODIGE02

Echelle originale: 1/1000  
 Dimensions cartées: 340 000 x 370 000 pixels

24-Mar-2012 12:07:14  
 Prof. A. FROSTENBERG 2012

MODULARIO  
F. ris. mod. 687



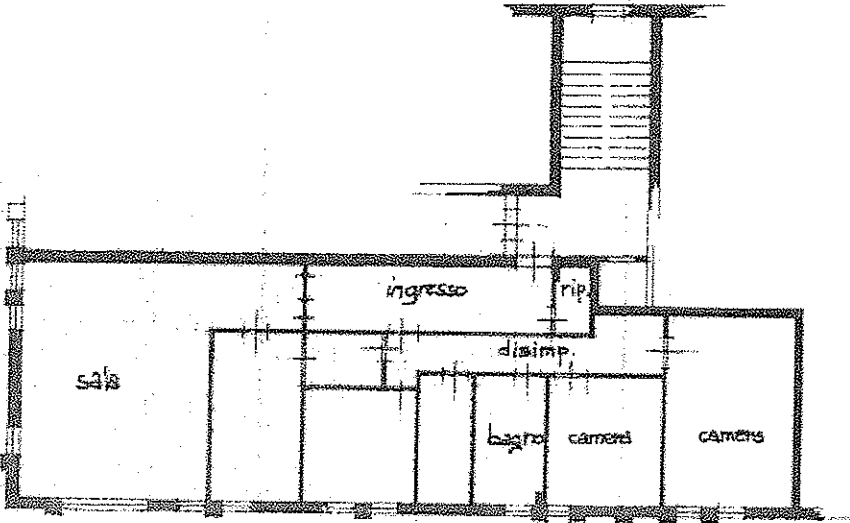
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)

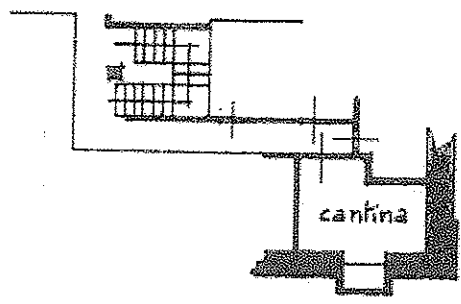
LIRE  
250

Pianimetria di u.i.u. in Comune di MANIAGO via UMBERTO I civ. ....

DITTA : [REDACTED] Prop. x 2/6, .... ecc.....



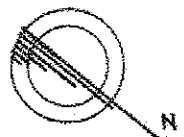
PIANO 5°  
h=2.85m.



h=2.45m.

PIANO SOTTOSTRADA 1°

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catastro del Friuli Venezia Giulia - Subdivisione al 24/03/2017 - Comune di MANIAGO (ES89) - Foglio 20 Particella 144 - Subaltemo 20

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 03/02/1992 - Data: 24/03/2017 - n. PNU028160 - Richiedente Tribunale di Pordenone  
F. identificativi catastali  
F. 20  
271 20

Compilata dal Geom. [REDACTED]  
(Titolo, cogn.)  
COLLEGIO GEOMETRI  
PORDENONE  
565

RISERVATO ALL'UFFICIO

585

MODULARIO  
F. r.p. 2010. 027



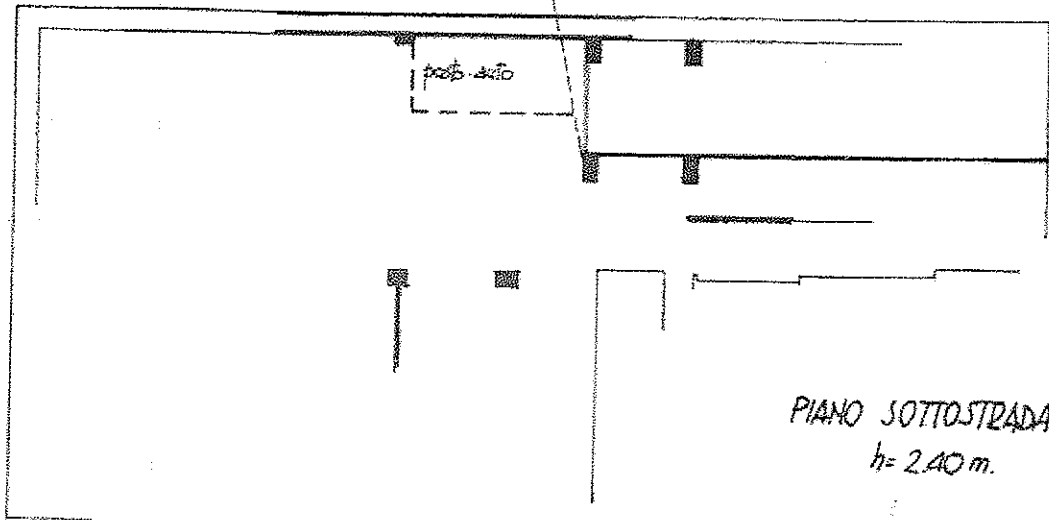
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 652)

MOD. BN (CE)

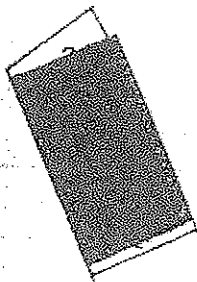
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MANIAGO via UMBERTO I civ. ....

DITTA: [redacted] proprietaria x 3/6, [redacted]



PIANO SOTTOSTRADA 1°  
h= 2.40 m.



Catasto di Maniago  
Foglio 20 n. 474  
Scala 1:300

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 03/02/1992 - Data: 24/03/2017 - n. PNO028161 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE  
F. 20  
174 ... 2A

Compilata dal CROM [redacted]  
(Titolo, cognome e nome)



RISERVATO ALL'UFFICIO

Scritto all'atto del CROM  
della provincia di PORDENONE n. 565

513