
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro: 

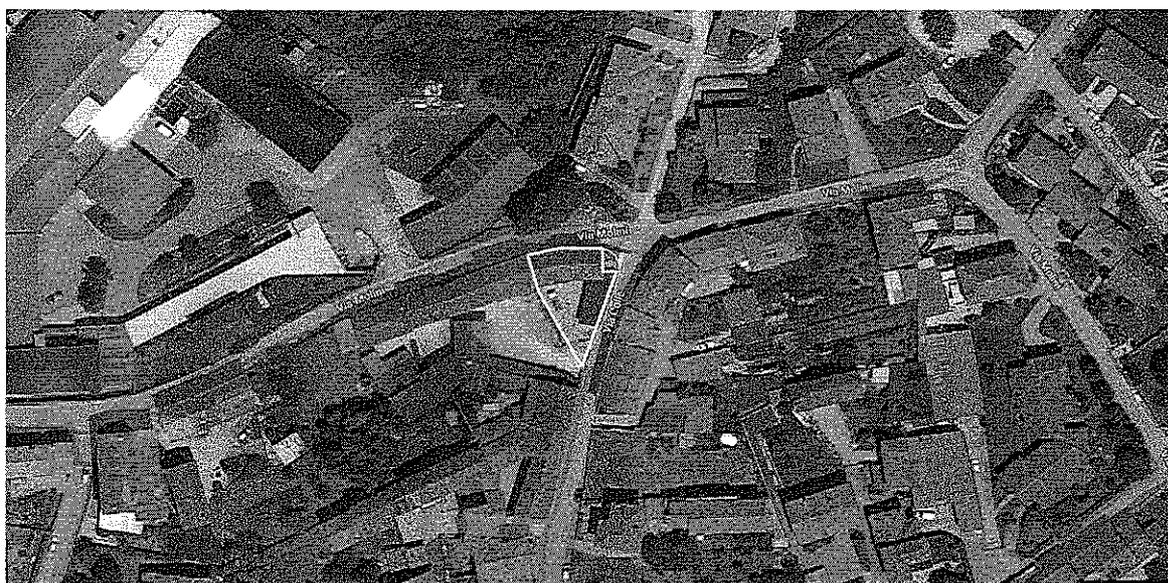
N° Gen. Rep. **317/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2018 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Dott. Agr. Luigino Spadotto**
Codice fiscale: **SPDLGN59T25I136U**
Partita IVA: **01043070935**
Studio in: **Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia**
Telefono: **0434.869122**
Fax: **0434.1856960**
Email: segreteria@studiospadotto.it
Pec: studiospadotto@epap.sicurezzapostale.it
Sito internet: www.studiospadotto.it



Comune di Maniago, Via Colle n. 103 - fg.12 Part. 88 - veduta generale con localizzazione approssimativa del LOTTO 1.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Fabbricato sito in Via Colle n°73 (n.d.r. ora n°103) - Maniago (Pordenone) – 33085



Lotto: 001

Corpo: A - part. 88 sub 1, sub 2, sub 3 e EU

Categoria: Fabbricato

Dati Catastali:

foglio 12, particella 88, subalterno 1, indirizzo Via Colle n. 73 (n.d.r. ora n°103), interno T, piano 1-2, Comune Maniago (PN), categoria F3-Unità in corso di costruzione,

foglio 12, particella 88, subalterno 2, indirizzo Via Colle n.73 (n.d.r. ora n°103), piano T, Comune Maniago (PN), categoria F3-Unità in corso di costruzione,

foglio 12, particella 88, subalterno 3, indirizzo Via Colle n. 73 (n.d.r. ora n°103), piano T, Comune Maniago (PN), categoria E-Ente Comune,

foglio 12, particella 88, indirizzo Via Colle n. 73 (n.d.r. ora n°103), Comune Maniago (PN), categoria EU-Ente Urbano, superficie catastale mq. 370

2. Possesso

Bene: Via Colle n°103 - Maniago (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A - part. 88 sub 1, sub 2, sub 3 e EU

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Colle n°103 - Maniago (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A - part. 88 sub 1, sub 2, sub 3 e EU

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Colle n°103 - Maniago (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A - part. 88 sub 1, sub 2, sub 3 e EU

Creditori Iscritti: Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop, Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa per Azioni.

5. Comproprietari

Beni: Via Colle n°103 - Maniago (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A - part. 88 sub 1, sub 2, sub 3 e EU

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Colle n°103 - Maniago (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A - part. 88 sub 1, sub 2, sub 3 e EU

Misure Penali: non risulta

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Colle n°103 - Maniago (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A - part. 88 sub 1, sub 2, sub 3 e EU

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Fabbricato - Via Colle n°103 - Maniago (Pordenone)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 105.000,00

Beni in Maniago (Pordenone)
Località/Frazione
Via Colle

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - part. 88 sub 1, sub 2, sub 3 e EU.

Fabbricato sito in Via Colle n°103

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 88, subalterno 1, indirizzo Via Colle n. 73 (n.d.r. ora n°103), interno T, piano 1-2, Comune Maniago (PN), categoria F3-Unità in corso di costruzione

Derivante da:

- VARIAZIONE del 03/09/2010 protocollo n. PN0172825 in atti dal 03/09/2010 Registrazione: FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.10500.1/2010)

- VARIAZIONE del 08/11/2011 protocollo n. PN0267430 in atti dal 08/11/2011 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n.74432.1/2011).

Annotazioni di stadio: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 03/11/2011.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 88, subalterno 2, indirizzo Via Colle n.73 (n.d.r. ora n°103), piano T, Comune Maniago (PN), categoria F3-Unità in corso di costruzione

Derivante da:

- VARIAZIONE del 03/09/2010 protocollo n. PN0172825 in atti dal 03/09/2010 Registrazione: FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.10500.1/2010)

- VARIAZIONE del 08/11/2011 protocollo n. PN0267433 in atti dal 08/11/2011 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n.74433.1/2011).

Annotazioni di stadio: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 03/11/2011.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 88, subalterno 3, indirizzo Via Colle n. 73 (n.d.r. ora n°103), piano T, Comune Maniago (PN), categoria E-Ente Comune

Derivante da:

- VARIAZIONE del 03/09/2010 protocollo n. PN0172825 in atti dal 03/09/2010 FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10500.1/2010).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 12, particella 88, indirizzo Via Colle n. 73 (n.d.r. ora n°103), Comune Maniago (PN), categoria EU-Ente Urbano, superficie catastale mq. 370

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984

- Tipo mappale del 19/08/2010 protocollo n. PN0164280 in atti dal 19/08/2010 presentato il 19/08/2010 (n.164280.1/2010).

Annotazioni: nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 12, particelle n° 571 e 572.

Confini: Il compendio immobiliare confina partendo da nord e ruotando in senso orario con: strada comunale Via Molini; strada comunale Via Colle; part. 87 del fg 12.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a seguito dei lavori di mutazione della destinazione d'uso e manutenzione straordinaria del fabbricato, non ancora completamente ultimati, i suddetti identificativi catastali individuano unità immobiliari in corso di costruzione. Una volta terminati regolarmente i lavori, sarà necessario provvedere all'accatastamento definitivo dei fabbricati.

Regolarizzabili mediante: accatastamento al Catasto fabbricati (PREGEO e DOCFA).

Descrizione delle opere da sanare: accatastamento dei fabbricati.

Pratiche accatastamento al Catasto Fabbricati - PREGEO e DOCFA: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: Ospedale Civile di Maniago, Banche, Ufficio Postale

Caratteristiche zone limitrofe: Zona Artigianale Colvera

Attrazioni paesaggistiche: Poffabro, Parco Regionale delle Dolomiti Friulane

Principali collegamenti pubblici: Pullman extraurbani

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: In risposta alla verifica di esistenza di contratti di locazione del 18/12/2017 prot. 91937, l'A-

genzia Delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - comunica che per il contribuente indicato e gli immobili richiesti non sussistono contratti di locazione o comodato.

V. Allegato n°7 - Risposta Ag Entrate 19-12-17.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa per Azioni contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio Milan Anna di Maniago (PN) in data 06/10/2010 ai nn. 1263/898. Iscritta a Pordenone in data 18/10/2010 ai nn. 15558/3108. Importo capitale: € 112.000. Note: concessione a garanzia di mutuo fondiario. Totale: € 224.000, durata 11 anni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa per Azioni contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio Milan Anna di Maniago (PN) in data 03/11/2011 ai nn. 1768/1252. Iscritta a Pordenone in data 22/11/2011 ai nn. 16785/3009. Importo capitale: € 30.000. Note: concessione a garanzia di mutuo fondiario. Totale € 60.000, durata 10 anni e 3 mesi.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Milan Anna di Maniago (PN) in data 28/06/2013 ai nn. 2384/1703. Iscritta a Pordenone in data 08/07/2013 ai nn. 9565/1336. Importo capitale: € 25.000. Note: concessione a garanzia di mutuo fondiario. Totale: € 50.000, durata 5 anni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 26/09/2016 al n. 3420 trascritto a Pordenone in data 05/10/2016 ai nn. 13431/9204; Il pignoramento viene trascritto per l'importo di euro 25.303,72 oltre interessi e spese successive.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - part. 88 sub 1, sub 2, sub 3 e EU

NOTE: a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 19/03/2018 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle sopra elencate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non presente.

Note Indice di prestazione energetica: Si precisa che l'immobile pignorato è privo di APE in quanto trattasi di unità in corso di costruzione. Pertanto, solo ad ultimazione dei lavori di ristrutturazione si potrà attribuire la reale classe energetica.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/09/2004 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN), in data 23/09/2004, ai nn. 139.619/23.442, registrato a Maniago in data 19/10/2004, ai nn. 1266/1T e trascritto a Pordenone, in data 21/10/2004 ai nn. 17065/11298.

Note: [REDACTED] con il suddetto atto ha acquistato la quota di proprietà di 1/2 degli immobili di cui alla presente E.I.

V. Allegato n°8 – V. testo a pagina 2 dell'atto di permuta rep 145735 del 23-12-2005.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/09/2004 al 23/12/2005, in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN), in data 23/09/2004, ai nn. 139.619/23.442; registrato a Maniago, in data 19/10/2004, ai nn. 1266/1T; trascritto a Pordenone, in data 21/10/2004, ai nn. 17065/11298.

Note: [REDACTED] con il suddetto atto ha acquistato la quota di proprietà di 1/2 degli immobili di cui alla presente E.I.

V. Allegato n°8 - V. testo a pagina 2 dell'atto di permuta rep 145735 del 23-12-2005.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/12/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Atto di Permuta a rogito di Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN), in data 23/12/2005, ai nn. 145735/25195, trascritto a Pordenone in data 12/01/2006 ai nn. 627/378.

Note: [REDACTED] con il suddetto atto ha acquisito la restante proprietà di ½ degli immobili di cui alla presente E.I.

V. Allegato n°8 – Atto di permuta rep 145735 del 23-12-2005.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.103 del 15-07-1969

Intestazione: nulla osta per esecuzioni lavori edili

Tipo pratica: nulla osta

Per lavori: di costruzione garage e servizi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/07/1969 al n. di prot. 5789

NOTE: V. Allegato n°10 - Pratica n.103 del 15-07-1969

Numero pratica: n. 07-318 del 18-01-2008

Intestazione: Permesso di costruire

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori di manutenzione straordinaria e di ampliamento su fabbricato residenziale esistente.

Rilascio in data 18/01/2008 al n. di prot. 1517

NOTE: V. Allegato n°11 - Pratica n.07-318 del 18-01-08 Permesso di costruire

Numero pratica: n. 07-318 del 18-01-2008

Intestazione: Relazione tecnica illustrativa del 28/11/2007 a firma del geom. Sarcinelli Alessandro

Per lavori di straordinaria manutenzione fabbricato di proprietà di [REDACTED]

Rilascio in data 18/01/2008 al n. di prot. 1517

NOTE: V. Allegato n°12 - Pratica n. 07-318 del 18-01-08 Relazione tecnica

Intestazione: Relazione tecnica ed illustrativa del 24-06-2010

Per lavori di mutazione della destinazione d'uso dell'officina in residenza e manutenzione straordinaria del fabbricato.

Presentazione in data 06/07/2010

NOTE: V. allegato n°15 - Relazione tecnica illustrativa 06-07-2010

Numero pratica: n. 10-109 del 28/07/2010

Intestazione: DIA

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività – richiesta documentazione integrativa

Per lavori: Mutazione della destinazione d'uso dell'officina in residenza e manutenzione straordinaria del fabbricato.

Rilascio in data 28/07/2010 al n. di prot. 19644

NOTE: V. Allegato n°13 - Pratica n.10-109 DIA

Numero pratica: n.10-109 del 01/12/2010

Intestazione: Comunicazione di inizio lavori

Per lavori di mutazione della destinazione d'uso dell'officina in residenza e manutenzione straordinaria del fabbricato.

Presentazione in data 02/12/2010 al n. di prot. 30170

NOTE: V. Allegato n°14 - Pratica n.10-109 Comunicazione di inizio lavori

Numero pratica: n.10-109 del 22/07/2015

Intestazione: SCIA ai sensi dell'art. 26 della L.R.19/2009, presentata in data 06/07/2010 prot.17816 relativa all'intervento di: mutazione della destinazione d'uso e manutenzione straordinaria.

Verifica degli atti depositati – richiesta documenti mancanti per chiusura pratica.

Rilascio in data 22/07/2015 al n. di prot. 20509-p

NOTE: V. Allegato n°16 - Pratica n.10-109 SCIA

7.1 **Conformità edilizia:**

L'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Maniago, con comunicazione prot. n. 20509/p del 22/07/2015, invitava l'esecutato a depositare la documentazione relativa alla pratica di S.C.I.A. n. 10/109 del 06/07/2010. Richiedeva la documentazione prevista dall'art. 26, c 9 della LR n. 19/2009 nel caso di ultimazione dei lavori oppure la comunicazione di non avvenuta conclusione dei lavori con relativo stato di avanzamento, riservandosi l'adozione dei provvedimenti in base alle disposizioni di legge (v. allegato n°16).

Nel corso del sopralluogo del 07/02/2018 sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, non emergevano sostanziali difformità rispetto agli elaborati di progetto allegati alla Denuncia d'Inizio Attività Edilizia Prat. n. 10/109 agli atti dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Maniago. Tuttavia si poteva constatare che rimanevano ancora da completare alcuni interventi previsti nella relazione tecnica, quali le tinteggiature esterne, la revisione delle pavimentazioni e dei rivestimenti dei locali del primo piano, la revisione dei serramenti di porte e finestre al primo piano, il completamento dei servizi igienici, del bagno, dell'impianto idrico sanitario e di riscaldamento al piano terra e la revisione dei bagni al primo piano.

In esito al sopralluogo suddetto, in data 12/02/2018 inviavo via PEC apposita richiesta all'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Maniago per sapere se l'esecutato avesse provveduto a presentare la documentazione richiesta dallo stesso Ufficio con comunicazione prot. n. 20509/p del 22/07/2015 o, nella negativa, se in base alle vigenti disposizioni di legge fossero stati presi provvedimenti nei confronti dell'esecutato e in tal caso quali. Chiedevo inoltre, allo stesso ufficio, parere sugli adempimenti che sarebbero rimasti a carico dell'aggiudicatario degli immobili in Asta, a fini di completa regolarizzazione dei fabbricati oggetto di Esecuzione Immobiliare. A seguito di sollecito inviato via PEC in data 14/03/2018, il Comune di Maniago – UTI delle Valli e delle Dolomiti Friulane – Area Pianificazione Territoriale Comunale ed Edilizia Privata, rispondeva che non aveva

ricevuto alcun riscontro da parte dell'esecutato alla nota Prot.n. 20509/p del 22/07/2015, precisando di non aver assunto alcun provvedimento nei confronti dell'esecutato stesso, relativamente alla S.C.I.A. in oggetto (v. allegato n°20). Lo stesso ufficio precisava inoltre che la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata alla presentazione di nuova segnalazione, previo versamento dei diritti, e che, una volta completati i lavori, l'interessato dovrà presentare la segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art.27 della L.R. 19/2009 e s.m.i.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Regolarizzabile mediante: presentazione di nuova S.C.I.A. e, a seguito di ultimazione lavori, segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 27 della L.R. 19/2009 e s.m.i., previo versamento dei relativi diritti.

Si valutano le spese tecniche di progettazione e di presentazione pratiche in complessivi € 4.000,00.

Oneri Totali: € 4.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A - part. 88 sub 1, sub 2, sub 3 e EU.

7.2 Conformità urbanistica

Fabbricato

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Art. 28 - Norme Tecniche di Attuazione PRGC – (v. allegato n°19)
Zona omogenea:	Zone A.0.2 - di interesse storico soggette a conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	<p>Definizione e finalità</p> <p>1. Sono costituite da ambiti edilizi caratterizzati dalla prevalenza di edifici di interesse storico ambientale. Per esse il PRGC prevede, come categoria di intervento prevalente, la conservazione tipologica.</p> <p>Destinazioni d'uso</p> <p>1 bis. Rispetto alle destinazioni d'uso previste dall'art. 26, per quanto riguarda le attività commerciali, all'interno di ambiti sottoposti al vincolo paesaggistico sono consentite solo attività commerciali al dettaglio di vicinato e di media struttura fino a 400 mq di superficie di vendita.</p> <p>Modalità e categorie di intervento</p> <p>2. Per gli edifici di interesse storico-ambientale sono consentite la manutenzione edilizia e la conservazione tipologica, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26. La ristrutturazione edilizia, la demolizione e l'ampliamento sono consentiti negli edifici di interesse storico-ambientale e negli edifici di formazione recente, qualora</p>

	<p>presenti, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.</p> <p>Parametri edificatori</p> <p>3. E' consentito l'ampliamento, per una sola volta sino a un massimo di 100 mc, degli edifici esistenti, al fine di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - allungare il corpo di fabbrica, qualora sia opportuno ricostituire una tendenziale continuità del fronte edilizio, rispetto agli edifici contermini; - aumentare anche parzialmente la profondità del corpo di fabbrica, per motivate necessità di natura distributiva e igienico-sanitaria; - aumentare anche parzialmente l'altezza del corpo di fabbrica, esclusivamente per necessità tecniche di adeguamento dello spessore dei solai e dell'altezza delle stanze abitabili, previa autorizzazione della Soprintendenza qualora si tratti di beni vincolati. <p>Tale ampliamento può essere consentito, purché:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia congruente con le caratteristiche storico-morfologiche dell'ambito e del contesto; - vengano rispettate la tipologia e la conformazione prevalente dell'edificio di interesse storico da ampliare e le caratteristiche architettoniche dei suoi fronti principali; - venga contemporaneamente realizzato il recupero dell'edificio preesistente; - la superficie del lotto lo consenta. <p>E' consentita la realizzazione di nuove pertinenze, dell'altezza massima di due piani, per una sola volta sino a un massimo di 100 mc, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.</p> <p>4. Nelle aree di pertinenza dei beni non interessati da vincolo ai sensi della parte terza del decreto legislativo n. 42/2004 è consentita la realizzazione di strutture coperte a un piano a servizio delle attività alberghiere e ricettivo-complementari (pubblici esercizi), in deroga ai volumi consentiti, per una superficie coperta non superiore a quella esistente. Le caratteristiche spaziali, costruttive ed estetiche della nuova struttura dovranno essere congruenti con quelle del contesto storico.</p>
--	--

Note sulla conformità: nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- part. 88 sub 1, sub 2, sub 3 e EU

Descrizione: Fabbricato di cui al punto A - part. 88 sub 1, sub 2, sub 3 e EU

Il fabbricato oggetto di E.I, identificato nel catasto fabbricati in Comune di Maniago, fg.12, part.88, sub. 1-2-3, fa parte di un complesso immobiliare posto all'angolo tra via Colle e via Molini, in prossimità del centro di Maniago. L'immobile è costituito da due corpi di fabbrica contigui: il primo, in posizione ovest, disposto su tre piani fuori terra, corrisponde alla parte terminale di una schiera di edifici residenziali che risalgono a fine '800 o inizi '900; il secondo ad est, disposto interamente al piano terra, di epoca più recente, probabilmente anni '50/60. Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Maniago, comprende l'immobile nella zona A.0.2. – di interesse storico soggette a conservazione tipologica. L'accesso a entrambi i fabbricati avviene da via Colle al civico 103, per mezzo della corte privata (sub 3); da questa si accede inizialmente all'unità immobiliare sub 2, posta interamente al piano terra sul lato est. Tale U.I. consiste di un vano principale uso garage e, internamente a destra, di uno secondario, utilizzato come deposito. Proseguendo dalla stessa corte privata verso il fabbricato principale, disposto su tre piani fuori terra, al piano terra troviamo due ingressi, di cui quello posto più a ovest dà accesso direttamente al vano scale mentre l'altro permette di accedere al vano uso sala/soggiorno. La disposizione delle stanze al piano terra, a partire dall'ingresso ovest, si presenta come segue: immediatamente a destra si trova un vano pluriuso dal quale è possibile accedere successivamente al disimpegno posto a nord; da quest' ultimo, sul lato ovest, si trova frontalmente un bagno e sulla sinistra una camera. Entrando invece dal secondo ingresso, posto più ad est rispetto al precedente, si accede al vano uso soggiorno/sala, dal quale poi, proseguendo a sinistra si può passare al disimpegno e a tutta la zona ovest sopra descritta. Spostandosi dallo stesso soggiorno sulla destra si accede invece al vano cucina e da questo in zona sud- est si può entrare nel disimpegno. Da qui si accede frontalmente a un piccolo bagno e, sulla sinistra, a un locale uso lavanderia dal quale si entra poi nel vano uso centrale termica, in posizione nord-est. Tutte le parti degli edifici sopra descritte, recentemente ristrutturata a nuovo, si trovano in buone condizioni di manutenzione, diversamente dalle parti poste al primo piano dell'unità immobiliare sub 1, descritte di seguito.

L'accesso al primo piano del fabbricato avviene dall'ingresso posto più a ovest, tramite una rampa di scale piuttosto ripida, dalla quale si passa a un lungo corridoio – disimpegno posto lungo tutto il lato nord dell'edificio, che conduce a quattro camere e a due bagni. In particolare, sulla sinistra rispetto al vano scale si trova un bagno in posizione nord-ovest e una camera in posizione sud-ovest, mentre sulla destra del vano scale si trovano tre camere in linea, tutte rivolte verso sud. A ciascuna di queste camere si accede separatamente dallo stesso unico corridoio suddetto, mentre alla fine del disimpegno si trova un secondo bagno, in posizione nord-est. Nella seconda camera, posta ad est rispetto al vano scale, si trova un piccolo vano uso ripostiglio; l'ultima camera verso est dispone anche di accesso al terrazzo esterno in posizione sud. Tutti i locali sopra descritti si trovano in carente stato di manutenzione e conservazione; si vedono diffusi danni da infiltrazioni d'acqua proveniente dai soffitti, probabilmente verificatisi prima che venissero completate le opere di manutenzione straordinaria del tetto del fabbricato. L'accesso al sottotetto, uso soffitta, risulta difficoltoso e non privo di rischi in quanto è possibile solo dall'esterno attraverso le finestre presenti sul lato sud, tramite scale portatili.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, secondo quanto riportato nella relazione tecnica illustrativa del 24/06/2010, depositata presso il Comune di Maniago il 06/07/2010, dal progettista geom. D'Agnolo Flavio (v. allegato n°15), la parte più antica dell'edificio presenta murature portanti in pietra e blocchi di calcestruzzo poggiate su fondazioni in cemento armato, pavimenti del primo e del secondo piano in solette monolitiche di cemento armato poggianti sulle murature portanti del piano terra; copertura a falde con solai di legno poggianti sulle murature portanti, a travi di colmo e banchina in legno, con manto di copertura in coppi. La parte dell'edificio più recente, costruita a un solo piano terra, posta in posizione est, presenta le seguenti caratteristiche costruttive: murature portanti in blocchi di calcestruzzo poggianti su fondazioni in cemento armato, copertura piana in solai di latero cemento armato, collegati e poggianti a cordoli e travi in cemento armato; manto di copertura in guaina impermeabile bituminosa.

Al momento del sopralluogo del 07/02/2018 il complesso immobiliare, esternamente, risultava in uno stato di manutenzione mediocre. Tutti i locali posti al piano terra dimostravano invece la recente realizzazione

delle opere progettate e descritte nella suddetta relazione tecnica, con completamento delle rifiniture relative agli infissi esterni, alla pavimentazione e agli intonaci interni, interamente tinteggiati. Le opere relative agli impianti tecnologici quali l'impianto elettrico, l'impianto igienico sanitario, l'impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio e radiatori in acciaio lamellare, l'impianto idrico sanitario e smaltimento acque non risultavano completate. Come anzidetto invece, il primo piano non presentava le opere di revisione e rivestimento previste in progetto, che pertanto non risultavano realizzate, gli impianti obsoleti e poco funzionali; vari intonaci presentavano danni da infiltrazioni dal soffitto e scrostamenti.

- V. Allegato n°6 - Elaborato planimetrico
- V. Allegato n°17 - Estratto mappa Maniago (PN) fg 12 p 88
- V. Allegato n°18 - Localizzazione lotto 1
- V. Allegato n°21 - Verbale di sopralluogo 07/02/2018
- V. Allegato n°22 - Fotografie esterni e piano terra
- V. Allegato n°23 - Fotografie primo piano

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà



Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva: v. tabella sottostante.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato per quanto possibile con metodologia MCA (*Market Comparison Approach*) - IVS (*International Valuation Standard*) applicata con procedimento sintetico adattato al contesto estimativo.

Elenco fonti:

Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Pordenone; Atti notarili di compravendita; Agenzie immobiliari; Banca dati Osservatorio del mercato immobiliare Ag. Entrate; Borsino immobiliare FIAIP; Osservatorio immobiliare FIAIP; Ufficio tecnico del Comune di Maniago (PN).

8.2 Valutazione corpi:**A - part. 88 sub 1, sub 2, sub 3 e Ente Urbano. Fabbricato**

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
PIANO TERRA	superficie lorda	137	1	137	€ 750,00	€ 102.750,00
PIANO PRIMO	superficie lorda	118	0,8	94,4	€ 500,00	€ 47.200,00
Ballatoio	superficie lorda	7	0,25	1,75	€ 500,00	€ 875,00
Soffitta	superficie lorda	115	0,2	23	€ 500,00	€ 11.500,00
Garage - deposito	superficie lorda	39	0,5	19,5	€ 500,00	€ 9.750,00
Area scoperta	sup esterna lorda	153				€ 5.000,00
Totale				275,65		€ 177.075,00
Detrazione da applicare per spese necessarie al completamento della U.I. (*)						€ 45.000,00
Valore complessivo diritto e quota						€ 132.075,00

(*) Spese complessive, stimate separatamente, per completamento lavori previsti dalla Relazione tecnica di progetto - Pratica S.C.I.A. 10/109: tinteggiature esterne, revisione delle pavimentazioni e dei rivestimenti dei locali del primo piano, revisione dei serramenti di porte e finestre al primo piano, completamento dei servizi igienici, del bagno, dell'impianto idrico sanitario e di riscaldamento al piano terra e per la revisione dei bagni al primo piano.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - part. 88 sub 1, sub 2, sub 3 e EU	Fabbricato	mq 416 e area scoperta mq 153	€ 132.075,00	€ 132.075,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 19.811,25

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Pratiche accatastamento al Catasto Fabbricati - PREGEO e DOCFA:

€ 3.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: presentazione di nuova S.C.I.A. e, a seguito di ultimazione lavori, segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 27 della L.R. 19/2009 e s.m.i., previo versamento dei relativi diritti. Si valutano spese tecniche di progettazione e di presentazione pratiche:

€ 4.000,00**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 105.263,75

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

€ 105.000,00

Allegati

- E.I. 317-16-Allegato n°1 - Visura storica Maniago (PN) fg 12 part 88 sub 1
- E.I. 317-16-Allegato n°2 - Visura storica Maniago (PN) fg 12 part 88 sub 2
- E.I. 317-16-Allegato n°3 - Visura storica Maniago (PN) fg 12 part 88 sub 3
- E.I. 317-16-Allegato n°4 - Visura storica Maniago (PN) fg 12 part 88
- E.I. 317-16-Allegato n°5 - Elenco subalterni
- E.I. 317-16-Allegato n°6 - Elaborato planimetrico
- E.I. 317-16-Allegato n°7 - Risposta Ag Entrate 19-12-17
- E.I. 317-16-Allegato n°8 - Atto permuta rep 145735 del 23-12-2005
- E.I. 317-16-Allegato n°9 - Atto di matrimonio [REDACTED]
- E.I. 317-16-Allegato n°10 - Pratica n.103 del 15-07-1969
- E.I. 317-16-Allegato n°11 - Pratica n.07-318 del 18-01-08 Permesso di costruire
- E.I. 317-16-Allegato n°12 - Pratica n.07-318 del 18-01-08 Relazione tecnica
- E.I. 317-16-Allegato n°13 - Pratica n.10-109 DIA
- E.I. 317-16-Allegato n°14 - Pratica n.10-109 Comunicazione di inizio lavori
- E.I. 317-16-Allegato n°15 - Relazione tecnica illustrativa 06-07-2010
- E.I. 317-16-Allegato n°16 - Pratica n.10-109 SCIA
- E.I. 317-16-Allegato n°17 - Estratto mappa Maniago (PN) fg 12 p 88
- E.I. 317-16-Allegato n°18- Localizzazione lotto 1
- E.I. 317-16-Allegato n°19-Norme Tecniche di Attuazione
- E.I. 317-16-Allegato n°20-Risposta del Comune Maniago-15-03-18
- E.I. 317-16-Allegato n°21-Verbale sopralluogo 07-02-2018
- E.I. 317-16-Allegato n°22-Foto - Esterni e Piano terra
- E.I. 317-16-Allegato n°23-Foto - Primo piano

Data: 04-04-2018

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2017 - Ora: 17.36.14 Segue

Visura n.: T358869 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 12/12/2017

Dati della richiesta	Comune di MANIAGO (Codice: E889)
Catasto Fabbricati	Provincia di PORDENONE Foglio: 12 Particella: 88 Sub.: 1

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 08/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		12	88	1			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 08/11/2011 protocollo n. PN0267430 in atti dal 08/11/2011 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 74432.1/2011)
Indirizzo VIA COLLE n. 73 piano: T-1-2; Annotazioni di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 03/11/2011												

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		12	88	1			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 03/09/2010 protocollo n. PN0172825 in atti dal 03/09/2010 FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10500.1/2010)
Indirizzo , VIA COLLE n. 73 piano: T-1-2;												

Situazione degli intestati dal 03/09/2010

N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI
1	[REDACTED]	CODICE FISCALE [REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 03/09/2010 protocollo n. PN0172825 in atti dal 03/09/2010 Registrazione: FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10500.1/2010)		



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2017 - Ora: 17.36.14 Fine

Visura n.: T358869 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 12/12/2017

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 12 particella 88 subalterno
- foglio 12 particella 571 subalterno 1
- foglio 12 particella 572 subalterno
- foglio 12 particella 571 subalterno 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2017 - Ora: 17.34.37 Segue

Visura n.: T357571 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 12/12/2017

Dati della richiesta	Comune di MANIAGO (Codice: E889)
Catasto Fabbricati	Provincia di PORDENONE Foglio: 12 Particella: 88 Sub.: 2

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 08/11/2011

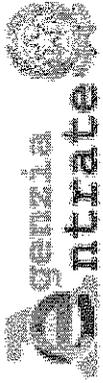
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		12	88	2			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 08/11/2011 protocollo n. PN0267433 in atti dal 08/11/2011 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 74433.1/2011)
Indirizzo VIA COLLE n. 73 piano: T;												
Annotazioni di stadio: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 03/11/2011												

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		12	88	2			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 03/09/2010 protocollo n. PN0172825 in atti dal 03/09/2010 FUSIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10500.1/2010)
Indirizzo VIA COLLE n. 73 piano: T;												

Situazione degli intestati dal 03/09/2010

N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 03/09/2010 protocollo n. PN0172825 in atti dal 03/09/2010 Registrazione: FUSIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10500.1/2010)				



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2017 - Ora: 17.34.37 Fine

Visura n.: T357571 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 12/12/2017

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 12 particella 88 subalterno
- foglio 12 particella 571 subalterno 1
- foglio 12 particella 572 subalterno
- foglio 12 particella 571 subalterno 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2017 - Ora: 17.39.04 Fine

Visura n.: T361220 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 12/12/2017

Dati della richiesta	Comune di MANIAGO (Codice: E889) Provincia di PORDENONE
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Particella: 88 Sub.: 3

Bene comune non censibile dal 03/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	88	3								VARIAZIONE del 03/09/2010 protocollo n. PN0172825 in atti dal 03/09/2010 FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10500.1/2010)

Indirizzo VIA COLLE n. 73 piano: T;

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 12 particella 88 subalterno
- foglio 12 particella 571 subalterno 1
- foglio 12 particella 572 subalterno
- foglio 12 particella 571 subalterno 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 12/12/2017

Data: 12/12/2017 - Ora: 17.40.57

Fine

Visura n.: T362325 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MANIAGO (Codice: E889)		
Catasto Terreni	Provincia di PORDENONE Foglio: 12 Particella: 88		

Area di enti urbani e promiscui dal 19/08/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	Dominicale	Agrario
1	12	88		-	ENTE URBANO	03 70					Tipo mappate del 19/08/2010 protocollo n. PN0164280 in atti dal 19/08/2010 presentato il 19/08/2010 (n. 164280.1/2010)
Notifica											
Annotazioni											

di immobile: comprende il fg. 12 n. 571,572

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 12 particella 571 - foglio 12 particella 572

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	Dominicale	Agrario
1	12	88		-	ENTE URBANO	03 00					Impianto meccanografico del 18/12/1984
Notifica											

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

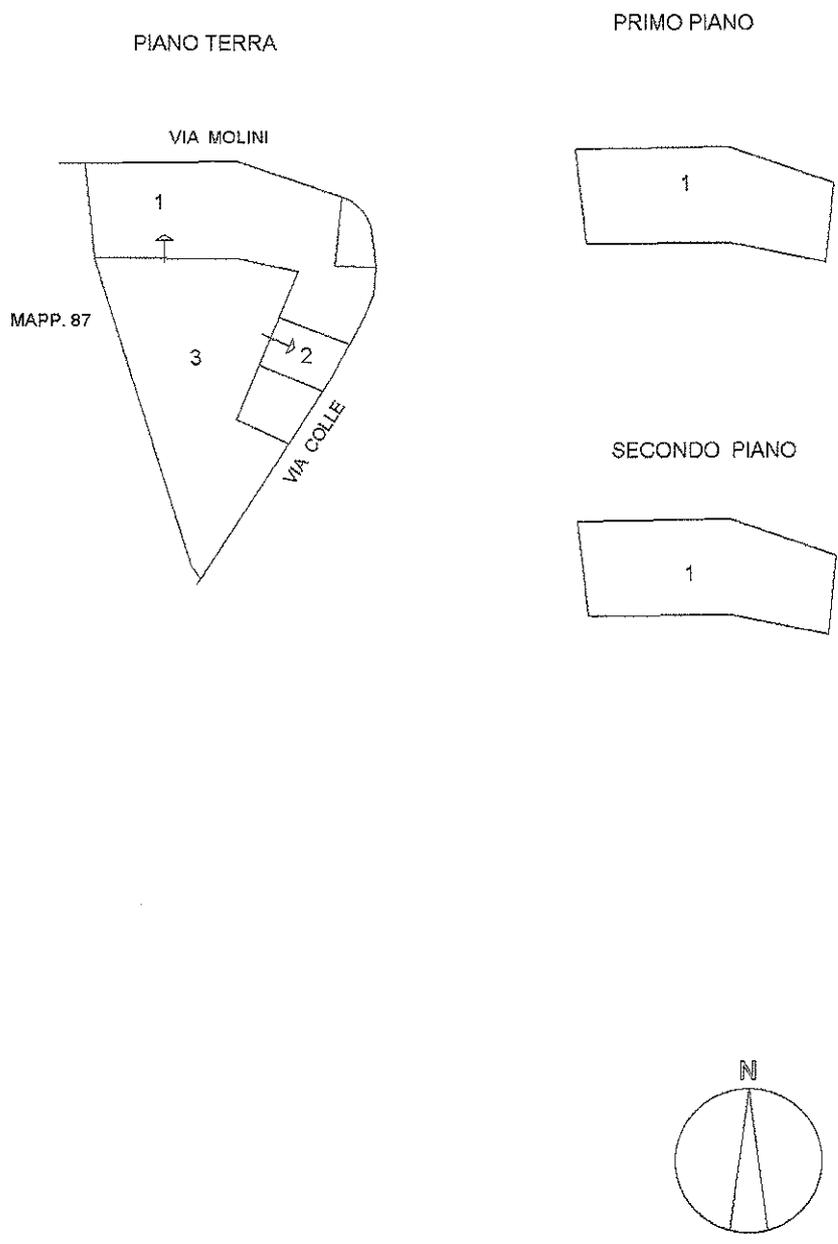
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	D'agnolo Flavio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 628

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Maniago	Protocollo n. PN0172825 del 03/09/2010
Sezione: Foglio: 12 Particella: 88	Tipo Mappale n. 164280 del 19/08/2010

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2017 - Comune di MANIAGO (E889) - < Foglio: 12 - Particella: 88 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



E=4000

I Particella: 88