

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **154/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 -  
Appartamento e Cantina**

Esperto alla stima: **Dott.agr. Massimiliano Zannier**

Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U

Partita IVA: 01683390932

Studio in: Via San Pietro 3 - 33097 Spilimbergo (PN)

Telefono: 3398196143

Email: [massimiliano.zannier@gmail.com](mailto:massimiliano.zannier@gmail.com)

Pec: [m.zannier@epap.conafpec.it](mailto:m.zannier@epap.conafpec.it)

**Beni in Maniago (PN)**

Via Umberto I°, n.6

**Lotto: 001 – Appartamento, Cantina, Porzione di autorimessa**

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 - Appartamento e Cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago, via Umberto I°, n.6

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod.Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Nella comunicazione ricevuta tramite e-mail (v.all.20) dal responsabile dell'ufficio servizi demografici del comune di Maniago, viene indicato quanto di seguito riportato : "...per il sig. [REDACTED] cittadino italiano per concessione, cancellato per irreperibilità anagrafica in data 01/07/2016, esiste solo una registrazione anagrafica dello stato di coniugio in data [REDACTED]

[REDACTED] Diventato italiano, non ha mai prodotto il certificato di matrimonio bengalese legalizzato e tradotto per la trascrizione in questi registri..."

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Maniago, foglio 20, particella 474, sub. 67, indirizzo Via Umberto I°, piano S2-3, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 144 mq, rendita € 831,50 €

Intestazione:

- [REDACTED]  
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Derivante da:

- Atto di compravendita del 30/11/2007, repertorio n.50910, raccolta n.17626, rogante Notaio dott.Gaspere Gerardi, registrato a Pordenone in data 10/12/2007 al n.13789-1T, trascritto a Pordenone il 11/12/2007 n.22819 R.G., n.13613 R.P.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- la porta che collega il disimpegno con la cucina, presente sia nelle schede progettuali che nelle planimetrie catastali, non risulta presente nella realtà;
- sulla parete nord-est del vano catastalmente identificato come disimpegno, è stata aperta una porta di accesso che collega il soggiorno con il disimpegno. Tale apertura non è indicata nelle schede progettuali e neanche nelle planimetrie catastali;
- la stanza catastalmente identificata come camera, posizionata in prossimità del bagno, nella realtà risulta essere di dimensioni inferiori a quelle riportate nelle planimetrie di progetto in quanto, su porzione della superficie della suddetta stanza è stato ricavato un secondo bagno, adiacente a quello principale;
- l'accesso alla camera posta nell'angolo ovest dell'appartamento è possibile dopo la percorrenza di un breve corridoio che permette anche l'accesso al secondo bagno. Tale corridoio non risulta presente nelle planimetrie di progetto. Nelle planimetrie catastali vengono indicate delle pareti poste lateralmente alla porta di accesso alla camera da letto ubicata nel lato ovest, ma nella realtà tali pareti non risultano esserci;

- il bagno principale risulta avere una forma difforme a quanto riportato nelle schede di progetto e nelle planimetrie catastali;
- nella stanza catastalmente identificata come soggiorno-pranzo, nell'angolo nord-ovest è stato ricavata una stanza adibita a camera. Tale vano è separato dal soggiorno-pranzo tramite una parete in cartongesso con porta di accesso a battente. Tale suddivisione non risulta conforme a quanto riportato nelle schede di progetto e nelle planimetrie catastali;
- l'accesso alla stanza catastalmente identificata come cucina, avviene dalla porta posta nella parete est, come riportato catastalmente, e non dalla parete nord come indicato nelle planimetrie progettuali. Quest'ultima parete nella realtà risulta priva di aperture.

Regolarizzabili mediante: Rettifica planimetria interna  
Descrizione delle opere da sanare: Planimetria interna  
Rettifica planimetria catastale, pratica DOCFA: € 800,00  
Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B – Porzione di autorimessa**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Maniago, via Umberto I°, n.6

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Nella comunicazione ricevuta tramite e-mail (v.all.20) dal responsabile dell'ufficio servizi demografici del comune di Maniago, viene indicato quanto di seguito riportato :". [REDACTED] cancellato per irreperibilità anagrafica in data 01/07/2016, esiste solo una registrazione anagrafica dello stato di coniugio in data [REDACTED] effettuata ancora quando lo stesso era solo cittadino Bengalese. Diventato italiano, non ha mai prodotto il certificato di matrimonio bengalese legalizzato e tradotto per la trascrizione in questi registri...".

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune di Maniago, foglio 20, particella 474, sub. 61, indirizzo Via Umberto I°, piano S2, categoria C/6, classe 5, consistenza 3 mq, superficie 3 mq, rendita € 9,61 €

Intestazione:

- [REDACTED]  
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Derivante da:

- Atto di compravendita del 30/11/2007, repertorio n.50910, raccolta n.17626, rogante Notaio dott.Gaspere Gerardi, registrato a Pordenone in data 10/12/2007 al n.13789-1T, trascritto a Pordenone il 11/12/2007 n.22819 R.G., n.13613 R.P.

Note: A seguito degli interventi strutturali atti al recupero statico e funzionale dell'edificio danneggiato a causa del terremoto del 1976, sono stati costruiti dei setti che hanno presumibilmente unito il sub. 61 con il sub.65 di altrui proprietà e non adibito ad autorimessa bensì a cantina.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a seguito degli interventi strutturali atti al recupero statico e funzionale dell'edificio danneggiato a causa del terremoto del 1976, sono stati costruiti dei setti che hanno presumibilmente unito il sub. 61 con il sub.65 di altrui proprietà e non adibito ad autorimessa bensì a cantina. Sull'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale, il sub.61 appare erroneamente indicato con accesso sul lato sud-ovest..

Regolarizzabili mediante: Rettifica planimetria

Rettifica planimetria: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di area abitata posta in centro alla cittadina di Maniago, con la disponibilità di diversi servizi. Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si possono raggiungere le principali vie di comunicazione.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** Ospedale di Maniago.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Spilimbergo, Aviano, Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco naturale delle Dolomiti Friulane.

**Attrazioni storiche:** Castello, Piazza Italia, Duomo.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A - Appartamento e Cantina

- Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 29/07/2015 registrato per l'importo di € 6.240,00 annuali (520,00 €/mese).
- Contratto registrato a Maniago il 31/07/2015 ai nn.926 serie 3T
- Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2019
- Data di rilascio: 31/07/2019
- Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il calcolo del congruo canone di locazione per l'immobile in oggetto viene determinato tenendo conto dei canoni medi di locazione indicati nella zona per locazioni ad uso residenziale continuativo. Al fine di determinare un congruo prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di locazione tramite colloqui con operatori del settore, rapportando il tutto ai valori di locazione riportati sui bollettini OMI per quella determinata zona che erano quantificati tra un minimo di 3 €/m<sup>2</sup>mese e un massimo di 4,5 €/m<sup>2</sup>mese. Si evince come alla data di stipula del contratto il giusto canone di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere calcolato considerando un valore unitario di 3 €/m<sup>2</sup>mese. Il canone viene pertanto valutato in 429,00 € mensili (risultato di 3 €/m<sup>2</sup> x 143 m<sup>2</sup>), per un totale pari a 5.148,00 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone annuale pari a 6.240,00 € comprensivo delle spese condominiali valutate in 2.400,00 €: si evince pertanto che la quota determinata dal solo canone di locazione sia quantificata per differenza in 3.840,00 €, ovvero 320,00 € mensili, ossia un valore inferiore di circa il 25 % rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: In suddetto contratto viene ceduto in locazione solamente il sub. 67 (appartamento e cantina). Da quanto riscontrato il sub.61 non risulta essere locato.

Identificativo corpo: B – Porzione di autorimessa

– Libero

Note: viste le modifiche strutturali avvenute all'edificio condominiale durante le operazioni di recupero statico e funzionale dell'edificio a seguito degli eventi tellurici del 1976, in fase di sopralluogo non è stato possibile rilevare l'esatta consistenza e l'effettivo attuale utilizzo della superficie identificata catastalmente con il sub.61.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dati relativi ai corpi: **A-Appartamento e Cantina e B-Porzione di autorimessa**

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]

- Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- A rogito di: Notaio dott.Gaspere Gerardi in data 30/11/2007 ai nn. 50911/17627;
- Iscritto/trascritto: all' Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pordenone in data 11/12/2007 ai nn. 22820/5559;
- Importo ipoteca: € 260.000,00;
- Importo capitale: € 130.000,00.

Note: nella sezione B-Immobili dell'ispezione ipotecaria è riportato solamente l'immobile catastalmente identificato in comune di Maniago, fg.20, part.474, sub.67.

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili
- Iscritto/trascritto: all' Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pordenone in data 18/06/2012 ai nn. 7818/5854.

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili
- Iscritto/trascritto: all' Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pordenone in data 07/08/2018 ai nn. 12432/9070.

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

Identificativo corpi: A - Appartamento e Cantina e B - Porzione di autorimessa

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** come indicato dall'amministratore, le spese annue mediamente ammontano a circa 1.600,00 €

- **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Lavori di manutenzione straordinaria dell'ascensore per 511,50 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Come indicato dall'amministratore condominiale (v. all.n.19), alla data del 04/04/2019 l'esecutato aveva un debito nei confronti del condominio pari a € 15.156,56.

**Millesimi di proprietà:** come indicato nel regolamento di condominio (v.all.20), la proprietà è pari a 50 millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile risulta dotato di ascensore condominiale, che al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, risultava inutilizzabile in quanto guasto. Il sottoscritto perito non ha potuto verificare se l'ascensore sia di dimensioni sufficienti per essere utilizzato da soggetti diversamente abili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe F – Ep gl,nren 162,11 kWh/m<sup>2</sup> anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Copia dell' ACE/APE, seppur richiesto dal sottoscritto, non è stato fornito dal signore occupante l'immobile. Non risultando depositato un certificato APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione né presso gli uffici comunali, né presso il Catasto Energetico on-line degli edifici del Friuli Venezia Giulia, si è provveduto a redarre l'APE conformemente a quanto richiesto nell'incarico conferitomi (v.all.22-23)

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

**Avvertenze ulteriori:** Le cause in corso del condominio denominato "CASA ALTA" sono riportate nella comunicazione ricevuta dall'amministratore condominiale (v.all.19).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi ai corpi: **A-Appartamento e Cantina** e **B-Portione di autorimessa**

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
proprietaria dal 19/01/1990 al 12/05/2007;  
- In forza di: denuncia di successione registrata a Maniago in data 02/04/1992 ai nn. 77/366, trascritta a Maniago in data 23/10/1992 ai nn. 11589/8973.  
- Note: [REDACTED] immobili oggetto di perizia erano pervenuti tramite successione in morte della sig.ra [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
proprietario dal 12/05/2007 al 30/11/2007;  
- In forza di: denuncia di successione, registrata a Maniago in data 07/11/2007 ai nn. 9/489, trascritto a Maniago in data 10/12/2007 ai nn. 22710/13540.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
proprietario dal 30/11/2007 ad oggi (attuale proprietario).  
- In forza di: atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Gaspare Gerardi, redatto in data 30/11/2007 ai nn. 50910/17626, registrato a Pordenone in data 10/12/2007 ai nn. 13789/1T, trascritto a Pordenone in data 11/12/2007 ai nn. 22819/13613.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dati relativi ai corpi: **A-Appartamento e Cantina** e **B-Portione di autorimessa**

- Numero pratica: Pratica n.2779  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Per lavori: costruzione di un palazzo a 15 appartamenti per abitazione e negozi  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 02/05/1958
- Numero pratica: Pratica n.7144  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Per lavori: modificare le finestre della nuova costruzione  
Oggetto: variante  
Rilascio in data: 01/11/1958
- Numero pratica: Pratica n.2779 e n.7144  
Intestazione: sig. [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità  
Abitabilità/agibilità in data: 10/12/1959  
NOTE: Nella dichiarazione prot. 13164/p rilasciata in data 10/06/2008 dal responsabile dell'area assetto del territorio del Comune di Maniago (v.all.15), viene riportato quanto di seguito indicato "...L'Autorizzazione all'Abitabilità rilasciata in data 10/12/1959 è relativa all'immobile ad uso residenziale (condominio "Casa Alta") attualmente censito in catasto al Foglio n.20 mappale n.474 e subalterni ubicato nel territorio Comunale di Maniago in Via Umberto I° civico n°6/più interni..."

- Numero pratica: Decreto n.33/1979

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: recupero statico e funzionale di edificio colpito dagli eventi tellurici, ai sensi della L.R. 30/1977

Oggetto: recupero statico e funzionale

Rilascio in data 20/02/1979

NOTE: In seguito all'esecuzione dei lavori approvati con il suddetto Decreto n.33/1979, è stato emanato il decreto n.552 del 21/10/1980 (v.all.14) con il quale il Sindaco dispone il pagamento della somma di £ 15.212.750,00 pari al 10% dell'ammontare del contributo concesso. Suddetto decreto n.552 è stato rilasciato previa visione del verbale n.162 del 20/10/1980 (v.all.14) in cui viene accertata l'avvenuta esecuzione delle opere e del certificato di regolare esecuzione delle opere redatto in data 08/10/1980.

### 7.1 Conformità edilizia:

Dati relativi al corpo: **A-Appartamento e Cantina**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

- la porta che collega il disimpegno con la cucina, presente sia nelle schede progettuali che nelle planimetrie catastali, non risulta presente nella realtà;
- sulla parete nord-est del vano catastalmente identificato come disimpegno, è stata aperta una porta di accesso che collega il soggiorno con il disimpegno. Tale apertura non è indicata nelle schede progettuali e neanche nelle planimetrie catastali;
- la stanza catastalmente identificata come camera, posizionata in prossimità del bagno, nella realtà risulta essere di dimensioni inferiori a quelle riportate nelle planimetrie di progetto in quanto, su porzione della superficie della suddetta stanza è stato ricavato un secondo bagno, adiacente a quello principale;
- l'accesso alla camera posta nell'angolo ovest dell'appartamento è possibile dopo la percorrenza di un breve corridoio che permette anche l'accesso al secondo bagno. Tale corridoio non risulta presente nelle planimetrie di progetto;
- il bagno principale risulta avere una forma difforme a quanto riportato nelle schede di progetto e nelle planimetrie catastali;
- nella stanza catastalmente identificata come soggiorno-pranzo, nell'angolo nord-ovest è stato ricavata una stanza adibita a camera. Tale vano è separato dal soggiorno-pranzo tramite una parete in cartongesso con porta di accesso a battente. Tale suddivisione non risulta conforme a quanto riportato nelle schede di progetto e nelle planimetrie catastali;
- l'accesso alla stanza catastalmente identificata come cucina, avviene dalla porta posta nella parete est, come riportato catastalmente, e non dalla parete nord come indicato nelle planimetrie progettuali. Quest'ultima parete nella realtà risulta priva di aperture.

Regolarizzabili mediante: richiesta di regolarizzazione presso gli uffici comunali.

Descrizione delle opere da sanare: diversa disposizione delle pareti e degli spazi interni, creazione di vani non riportati nelle planimetrie di progetto

Oneri Totali: per richiesta di conformità presso gli uffici comunali, sanzioni pecuniarie, spese tecniche: **€ 1.200,00**

Note: Da colloqui intercorsi con il tecnico dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Maniago, attualmente la regolarizzazione delle opere rientra nelle disposizioni dell'art.51 L.R. 11 novembre 2009 n.19.

Si precisa che la possibilità di regolarizzazione, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la regolarizzazione delle opere.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**Dati relativi ai corpi: **A-Appartamento e Cantina** e **B-Portione di autorimessa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Norme Tecniche di Attuazione aggiornate alla variante n.38
Zona omogenea:	B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi art.35 delle Norme Tecniche di Attuazione var.38 al PRGC del Comune di Maniago (v.all.24).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	n.3 piani
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Come indicato nel Certificato di Inesistenza Provvedimenti Sanzionatori del 07/02/2019 prot. 2122 (v.all.n.16), il responsabile dell'area assetto del territorio del Comune di Maniago, certifica che "...i beni identificati in catasto del Comune di Maniago al Foglio n.20-Mappale n.474 Subb.61 e 67, non risultano avere in atto provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del 2° comma dell'art.41 della Legge 17/08/1942 n.1150 modificato dall'art.13 della Legge 06/08/1967 n.765, del 9° e 11° comma dell'art.15 della Legge 28/01/1977, n.10."

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A-Appartamento e Cantina**

L'immobile (categoria catastale A/2 – classe 4) di cui al subalterno 67 è un appartamento più cantina facente parte del condominio denominato "CASA ALTA" situato nel territorio del Comune di Maniago in Via Umberto I° n.6.

La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 14/03/2019.

L'appartamento pignorato (sub.67) è posto al terzo piano dell'edificio; l'accesso al condominio avviene tramite il portone condominiale che si affaccia sul marciapiede della strada comunale. All'interno del vano scale condominiale vi è la presenza di un ascensore ad uso comune. Alla data del sopralluogo l'ascensore risultava essere non utilizzabile causa malfunzionamento; il sottoscritto tecnico non ha potuto verificare se l'ascensore sia di dimensioni sufficienti per essere utilizzato da soggetti diversamente abili.

Nel complesso l'ingresso all'appartamento risulta agevole.

L'abitazione è composta dall'ingresso, dal soggiorno-pranzo, da una cucina, da un corridoio di collegamento nel reparto notte, da quattro camere da letto e da due bagni.

Dopo aver varcato il portoncino blindato di accesso principale ci si immette in un atrio di forma regolare catastalmente identificato come ingresso. In tale vano si affacciano due porte, a sinistra quella che conduce al reparto notte e a destra quella che immette nel soggiorno-pranzo. All'interno

della stanza catastalmente identificata come soggiorno-pranzo, nell'angolo nord, tramite la costruzione di una parete in cartongesso, è stata ricavata una stanza ad uso camera, non risultante né sulle planimetrie di progetto né sulle planimetrie catastali.

Confinante a tale camera è posizionata la cucina, dotata di una sola porta di accesso sulla parete sud-est. Le pareti della cucina risultano essere piastrellate per circa metà della loro altezza. Alla data del sopralluogo il gas per uso cucina veniva fornito da una bombola di GPL posta all'interno della stanza. Attraversa la cucina un tubo, presumibilmente utilizzabile per lo scarico di fumi, che parte dal disimpegno e si immette nella parete esterna della cucina, lato nord-ovest. Al momento del sopralluogo tale scarico, per il quale il sottoscritto perito non ha evidenza di documenti che certifichino la regolarità, risultava scollegato da qualsiasi generatore di calore.

Subito fuori dalla stanza adibita a cucina, sulla destra, nella parete che divide il soggiorno con il disimpegno, è presente una porta che collega il soggiorno con il reparto notte. Tale accesso non è indicato né sulle planimetrie di progetto, né sulle planimetrie catastali. Il reparto notte è formato da 3 camere disposte come da planimetria catastale e da 2 bagni. Il bagno principale, posto a confine con la cucina, è dotato di water, bidet, lavandino e vasca da bagno. La geometria della stanza (parete nord) risulta difforme a quanto riportato nelle planimetrie di progetto e catastali.

In adiacenza è posto il bagno secondario, di superficie inferiore al principale e dotato anch'esso di lavandino, water, oltre a lavatrice e vano doccia. Entrambi i bagni hanno le pareti ricoperte da piastrelle per circa 2/3 dell'altezza.

Alla data del sopralluogo, negli angoli del soffitto di alcune stanze, ed in particolare del secondo bagno, erano presenti delle macchie di muffa e scrostamenti.

L'altezza dell'alloggio è di circa 2,82 m. La pavimentazione si diversifica nei vari locali: le 3 camere da letto sono dotate di moquette, mentre i restanti vani, compreso il vano ricavato all'interno del soggiorno-pranzo ed utilizzato come camera, sono dotati di piastrelle in ceramica. Si sottolinea che la moquette delle camere risulta rovinata in diversi punti. Anche le piastrelle presenti sulle pareti dei bagni risultano in diversi punti rovinate e rotte. Le porte interne sono in legno tamburato a battente; la porta del secondo bagno risulta in piallacciato sul lato interno. In generale, i notevoli segni di usura e danneggiamenti vari, implicano uno scarso stato di manutenzione dei serramenti interni.

I serramenti esterni sono in alluminio color bronzo e sono dotati di doppio vetro, con tapparelle avvolgibili esterne in plastica. Alla data del sopralluogo alcune tapparelle risultavano bisognose di manutenzione e non funzionanti. Le finestre sono posizionate in maniera pressoché conforme a quanto indicato nelle planimetrie catastali. Non tutte le stanze risultavano arredate ed abitualmente utilizzate. In particolare le 3 camere del reparto notte erano utilizzate come deposito.

Sui muri esterni, il cui spessore è di circa 45 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

L'impianto di riscaldamento condominiale è centralizzato con radiatori a parete. Si sottolinea che alla data del sopralluogo i termosifoni risultavano staccati dalle pareti e le condutture chiuse. L'appartamento risultava pertanto privo di ogni impianto di riscaldamento. Nel secondo bagno vi era la presenza di un boiler elettrico per riscaldare l'acqua sanitaria. Presso gli uffici comunali non erano depositate le dichiarazioni di conformità per gli impianti idrico ed elettrico.

A tal riguardo l'affittuario mi riferiva che l'impianto elettrico e idrico sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Nel complesso l'appartamento risulta bisognoso di manutenzioni ed adeguamenti che incidono notevolmente sul valore di mercato dello stesso.

Vano accessorio: Al secondo piano sottostrada è presente il vano cantina, a cui si accede tramite la percorrenza del corridoio ad uso comune. Ha una superficie utile di circa 9 mq ed un'altezza di circa 2,4 m.

La porta di accesso è in legno tamburato. Tale vano risulta essere di forma rettangolare, geometria difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali. Vi è la presenza di un'apertura a "bocca di lupo" nell'angolo ovest, la quale non permette una adeguata entrata di luce. La pavimentazione è in battuto di cemento. L'illuminazione è fornita da un impianto elettrico, che al momento del sopralluogo non risultava funzionante.

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod.Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Nella comunicazione ricevuta tramite e-mail (v.all.21) dal responsabile dell'ufficio servizi demografici del comune di Maniago, viene indicato quanto di seguito riportato : "...per il sig. [REDACTED]

[REDACTED] cittadino italiano per concessione, cancellato per irreperibilità anagrafica in data [REDACTED] esiste solo una registrazione anagrafica dello stato di coniugio in data [REDACTED] effettuata ancora quando lo stesso era solo cittadino

[REDACTED] Diventato italiano, non ha mai prodotto il certificato di matrimonio bengalese legalizzato e tradotto per la trascrizione in questi registri...".

Superficie reale lorda complessiva: di circa 152 m<sup>2</sup>E' posto al piano: S2-3L'edificio è stato costruito nel: 1959 (v. Autorizzazione di Abitabilità, v.all.12)L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979 (v. Decreto 33/1979, v.all..13)L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.6;Ha un'altezza utile interna: di circa 2,82 mL'intero fabbricato è composto da: n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 2Stato di manutenzione generale: mediocreCondizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in mediocri condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**, condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti**  
Note: Con le operazioni di recupero statico e funzionale del condominio a seguito dei danneggiamenti subiti con il terremoto, sono stati costruiti dei setti e pilastri in c.a.**Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **ante a battente**, materiale: **alluminio**, protezione: **tapparelle**, materiale protezione: **plastica**, condizioni: **sufficienti**Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **scarse**  
Note: Alcune porte risultano rovinate e prive di serratura.Pavim. Interna materiale: **piastrelle**, condizioni: **sufficienti**  
Note: Nelle stanze adibite a camera da letto la pavimentazione è in moquette, bisogna di manutenzione.Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente, blindato** materiale: **legno tamburato**, accessori: **senza maniglione antipanico**, condizioni: **sufficienti****Impianti:**Termico tipologia: **centralizzato**, alimentazione: **metano**  
Note: Alla data del sopralluogo i diffusori dell'impianto termico nell'appartamento risultavano scollegati dalle pareti e alle tubazioni erano stati applicati dei tappi. Non risultavano esserci altri impianti atti alla termoregolazione degli ambienti.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/m <sup>2</sup> )
Abitazione	sup reale lorda	140	1,00	140,00	€ 831,25
Cantina	sup reale lorda	12	0,25	3	€ 831,25
		<b>152</b>		<b>143</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: Maniago - Zona B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - porzione di autorimessa**

Trattasi di porzione di autorimessa (categoria catastale C/6 – classe 5) posta al secondo piano sottostrada. A seguito dei lavori di recupero statico e funzionale dell'edificio condominiale colpito dagli eventi tellurici del 1976, sono stati costruiti dei nuovi setti che hanno variato la disposizione degli spazi; presumibilmente il sub. 61 è stato di fatto unito con il sub.65 di altrui proprietà e non adibito ad autorimessa bensì a cantina. Sull'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale, il sub.61 appare erroneamente indicato. Al momento del sopralluogo non è stato possibile individuare con precisione la superficie catastalmente identificata dal sub.61. Nella valutazione del subalterno ci si basa unicamente su quanto indicato nella planimetria catastale e sui disegni di progetto. La superficie lorda indicata sulla visura catastale è pari a 3 mq.

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod.Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Nella comunicazione ricevuta tramite e-mail (v.all.21) dal responsabile dell'ufficio servizi demografici del comune di Maniago, viene indicato quanto di seguito riportato : "... [redacted] cancellato per irreperibilità anagrafica in data 01/07/2016, [redacted]

Superficie lorda complessiva (desunta dalle visure catastali): di circa 3 m<sup>2</sup>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Tenuto conto della particolare situazione e difficoltà nell'individuazione del sub.61 come precedentemente meglio spiegato, si ritiene che lo stesso risulti difficilmente vendibile singolarmente. Per i sopra citati motivi, anche se l'immobile pignorato è descritto nel corpo B-Porzione di autorimessa di questa relazione è catastalmente identificato da un proprio subalterno (sub.61), ai fini della determinazione della consistenza commerciale esso viene considerando come pertinenza dell'appartamento identificato dal sub.67; di conseguenza la superficie commerciale è stata calcolata moltiplicando la superficie reale rilevata per un coefficiente pari al 25%.

Destinazione catastale	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/m <sup>2</sup> )
Porzione di autorimessa	sup reale lorda	3	0,25	0,75	€ 831,25
		<b>3</b>		<b>0,75</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: Maniago - Zona B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 5% in considerazione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, delle condizioni di vetustà e manutenzione del bene. I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civili in condizioni di normalità si attesta mediamente sugli 875,00 €/m<sup>2</sup>. Come sopra detto, tenendo conto delle condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 831,25 €/m<sup>2</sup> (risultato di 875,00 €/m<sup>2</sup> x 0,95). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
 Uffici del registro di Pordenone e Maniago;  
 Ufficio tecnico di Maniago;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, colloqui con operatori del settore.

**8.2 Valutazione corpi:****A-Appartamento e Cantina. Abitazione di tipo civile [A2]**

Destinazione	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore Complessivo
Abitazione	140,00	€ 831,25	€ 116.375,00
Cantina	3	€ 831,25	€ 2.493,75
<b>Totale</b>			<b>€ 118.868,75</b>

Valore complessivo intero € 118.868,75  
 Valore complessivo diritto e quota € 118.868,75

**B - porzione di autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Destinazione	Superficie equivalente (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore Complessivo
Porzione di autorimessa	0,75	€ 831,25	€ 623,44
<b>Totale</b>			<b>€ 623,44</b>

Valore complessivo intero € 623,44  
 Valore complessivo diritto e quota € 623,44

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie commerciale lorda (m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-Appartamento e Cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	143	€ 118.868,75	€ 118.868,75
B - porzione di autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,75	€ 623,44	€ 623,44
			€ 119.492,19	€ 119.492,19

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 17.923,83

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 3.139,06

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 95.629,30</b>
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 95.600,00</b>
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 91.000,00</b>

Data generazione:  
18-04-2019

L'Esperto alla stima  
**dott.agronomo Massimiliano Zannier**

**Allegati:**

- E.I.154.18\_Allegato 1 - Visura storica\_fabbricati\_Maniago fg.20, p.474, sub.67
- E.I.154.18\_Allegato 2 - Visura storica\_fabbricati\_Maniago fg.20, p.474, sub.61
- E.I.154.18\_Allegato 3 - Visura storica\_terreni\_Maniago fg.20, p.474
- E.I.154.18\_Allegato 4 - Estratto di mappa\_Maniago fg.20, p.474
- E.I.154.18\_Allegato 5 - Planimetria\_Maniago\_fg.20, part.474, sub.67
- E.I.154.18\_Allegato 6 - Planimetria\_Maniago\_fg.20, part.474, sub.61
- E.I.154.18\_Allegato 7 - Elaborato planimetrico\_2017
- E.I.154.18\_Allegato 8 - Elenco sub\_2017
- E.I.154.18\_Allegato 9 - Denuncia di opere edili\_prot.2779
- E.I.154.18\_Allegato 10 - Nulla osta esecuzione lavori\_prat.n.2779
- E.I.154.18\_Allegato 11 - Nulla osta esecuzione lavori\_prat.n.7144
- E.I.154.18\_Allegato 12 - Autorizzazione di abitabilità\_10.12.1959
- E.I.154.18\_Allegato 13 - Decreto 33.1979
- E.I.154.18\_Allegato 14 - Decreto n.552 e verbale n.162
- E.I.154.18\_Allegato 15 - Dichiarazione prot.n.13164.p
- E.I.154.18\_Allegato 16 - Certificato assenza provv.sanzionatori
- E.I.154.18\_Allegato 17 - Atto di compravendita Rep.n.50910, Racc.n.17626
- E.I.154.18\_Allegato 18 - Contratto di locazione n.926 serie 3T
- E.I.154.18\_Allegato 19 - Dichiarazione amministratore
- E.I.154.18\_Allegato 20 - Regolamento condominiale
- E.I.154.18\_Allegato 21 - Stato civile
- E.I.154.18\_Allegato 22 - APE\_Maniago, fg.20, p.474, sub.67
- E.I.154.18\_Allegato 23 - Ricevuta deposito APE
- E.I.154.18\_Allegato 24 - NTA\_Comune Maniago
- E.I.154.18\_Allegato 25 - Localizzazione GIS degli immobili pignorati
- E.I.154.18\_Allegato 26 - Verbale di sopralluogo
- E.I.154.18\_Allegato 27 - Fotografie immobili pignorati