
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: 

N° Gen. Rep. **11/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-11-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dot. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

Lotto 001
APPARTAMENTO CON
CANTINA E AUTORIMESSA

Lotto 002
NEGOZIO E POSTO AUTO

Lotto 003
ABITAZIONE

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 1311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 47 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 0434648776

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Fabio di Maniago, Via Vincenzo Monti, Via Umberto I - Maniago (PN) - 33085

Descrizione zona: Tutti e tre i lotti sono ubicati nelle immediate adiacenze della piazza centrale di Maniago

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
proprietà per 1/1

- foglio 20, particella 127, subalterno 38, scheda catastale T112678 del 24-03-1995, indirizzo Via Fabio di Maniago, scala C, piano 3, comune Maniago, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 65 mq., rendita € 340,86;

- foglio 20, particella 127, subalterno 58, scheda catastale T112679 del 24-03-1995, indirizzo Via Fabio di Maniago, piano S1, comune Maniago, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq., superficie 17 mq., rendita € 39,51;

- foglio 20, particella 127, subalterno 104, scheda catastale T112680 del 24-03-1995, indirizzo Via Fabio di Maniago, piano S1, comune Maniago, categoria C/2, classe 3, consistenza 6 mq., superficie 7 mq., rendita € 12,39.

Lotto: 002 - NEGOZIO E POSTO AUTO

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

[REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
proprietà per 1/1

- foglio 20, particella 358, subalterno 3, indirizzo Via Umberto I n. 56, piano T, comune Maniago, categoria C/1, classe 6, consistenza 61 mq., superficie 71

mq., rendita € 1.449,58;

- foglio 20, particella 358, subalterno 5, indirizzo Via Vincenzo Monti, piano T, comune Maniago, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie 16 mq., rendita € 24,79.

Lotto: 003 - ABITAZIONE

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

██████████ nato a ██████████ (C.F.: ██████████
proprietà per 1/1

- foglio 20, particella 358, subalterno 4, indirizzo Via Vincenzo Monti n. 2, interno B, piano T-1-2-3, comune Maniago, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie 195 mq., rendita € 613,29

2. Possesso

Bene: Via Fabio di Maniago, Via Vincenzo Monti, Via Umberto I - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA

Corpo: A

Possesso: Occupato da ██████████ senza alcun titolo.

Lotto: 002 - NEGOZIO E POSTO AUTO

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 003 - ABITAZIONE

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Fabio di Maniago, Via Vincenzo Monti, Via Umberto I - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - NEGOZIO E POSTO AUTO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - ABITAZIONE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Fabio di Maniago, Via Vincenzo Monti, Via Umberto I - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA

Corpo: A

Creditori Iscritti: Veneto Banca S.c.p.a., [REDACTED] Banca Popolare Friuladria S.p.a.


Lotto: 002 - NEGOZIO E POSTO AUTO

Corpo: A

Creditori Iscritti: Veneto Banca S.c.p.a., [REDACTED] Banca Popolare Friuladria S.p.a.

Lotto: 003 - ABITAZIONE

Corpo: A

Creditori Iscritti: Veneto Banca S.c.p.a.,  Banca Popolare Friuladria S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Fabio di Maniago, Via Vincenzo Monti, Via Umberto I - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - NEGOZIO E POSTO AUTO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - ABITAZIONE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Fabio di Maniago, Via Vincenzo Monti, Via Umberto I - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - NEGOZIO E POSTO AUTO

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - ABITAZIONE

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Fabio di Maniago, Via Vincenzo Monti, Via Umberto I - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002 - NEGOZIO E POSTO AUTO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 003 - ABITAZIONE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Fabio di Maniago, Via Vincenzo Monti, Via Umberto I - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA

Prezzo da libero: € 54.366,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - NEGOZIO E POSTO AUTO

Prezzo da libero: € 78.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 - APPARTAMENTO

Prezzo da libero: € 116.875,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin, nato a Pordenone il 19-11-1972 (C.F.: GRN LCU 72S19 G888L), con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima degli immobili nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dalla dott.sa Roberta Bolzoni in data 14-06-2018, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 04-10-2018, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso agli immobili oggetto di stima.

Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio i beni pignorati, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.

Beni in **Maniago (PN)**

Via Fabio di Maniago n. 13/25 scala C int. N

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E 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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Fabio di Maniago n. 13/25 scala C
int. N

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: Separato dal [redacted]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] proprietà
per 1/1;

- foglio **20**, particella **127**, subalterno **38**, scheda catastale T112678 del 24-03-1995,
indirizzo Via Fabio di Maniagon. 13/25 int. N, scala C, piano 3, comune Maniago,
categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 65 mq., rendita € 340,86;

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi allegato 11;

Confini: sub. 36-sub. 37-sub. 39.

- foglio **20**, particella **127**, subalterno **58**, scheda catastale T112679 del 24-03-1995, indirizzo Via Fabio di Maniago, piano S1, comune Maniago, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq., superficie 17 mq., rendita € 39,51;

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi allegato 11;

Confini: sub. 57-sub. 106-corsia di manovra comune.

- foglio **20**, particella **127**, subalterno **104**, scheda catastale T112680 del 24-03-1995, indirizzo Via Fabio di Maniago, piano S1, comune Maniago, categoria C/2, classe 3, consistenza 6 mq., superficie 7 mq., rendita € € 12,39;

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi allegato 11;

Confini: sub. 103-sub. 105-corradoio condominiale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle immediate vicinanze della piazza centrale di Maniago (piazza Italia) e più precisamente in Via Fabio di Maniago. Il quartiere ha prevalentemente destinazione residenziale e commerciale. Nelle immediate vicinanze del condominio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima e al piano terra del condominio stesso, trovano collocazione supermercati, banche, ristoranti, bar e varie attività commerciali. Il centro è facilmente raggiungibile a piedi, trovandosi ad una distanza di circa 150 mt.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale.

Importanti centri limitrofi: Pordenone a 25 km., Spilimbergo a 18,5 km., Udine a 50 km.

Attrazioni paesaggistiche e storiche: <https://it.wikipedia.org/wiki/Maniago>.

Principali collegamenti pubblici: stazione dei treni 500 mt. dalla piazza, stazione degli autobus 500 mt. dalla piazza.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a.;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A [REDACTED]

[REDACTED] in data 15/07/2009 ai nn. 159988/30090; Importo ipoteca: € 180.000; Importo capitale: € 200.000; Note: a carico di Reddi Nella.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di Veneto Banca S.c.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 14/05/2015 ai nn. 2021/2015.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 01/06/2015 ai nn. 2284/2015.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED], Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova in data 17/01/2018 ai nn. 8882.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: € 900,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: secondo indicazioni ricevute dall'amministratore del condominio, il debito a attuale accumulato dalla proprietà ad oggi è di € 11.111,33, di cui € 1.566,59 per l'anno in corso e l'anno precedente.

Millesimi di proprietà: vedasi allegato n. 11.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ascensore condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F.

Note Indice di prestazione energetica: Vedasi allegato n. 13.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (Part. IVA: [REDACTED])
[REDACTED] proprietà al 30/10/1995. In forza di costituzione.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] (C.F.: [redacted])
[redacted] proprietà per 1000/1000 dal 30/10/1995 al 30/08/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Salice Giuseppe, in data 30/10/1995, ai nn. 472493; registrato a Pordenone.

Titolare/Proprietario: [redacted] nata in [redacted] (C.F.: [redacted])
[redacted] proprietà per 1000/1000 dal 30/08/1999 al 17/08/2009. In forza di atto di compravendita - a [redacted] in data 30/08/1999, ai nn. 55958; registrato a Pordenone.

Titolare/Proprietario: [redacted] (C.F.: [redacted])
[redacted] proprietà per 1/1 dal 17/08/2009 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], in data 27/10/2009, ai nn. 1091.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 93/001

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

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

Oggetto: nuova costruzione

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

Numero pratica: 93/261

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera relativamente alla costruzione di un edificio ad uso misto

Oggetto: variante

Rilascio in data 11/01/1994 al n. di prot. 007/94

Numero pratica: 94/249

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera ai lavori di costruzione del complesso residenziale, commerciale e direzionale denominato Maddalena

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/02/1995 al n. di prot. 025/95

Numero pratica: 95/078

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera ai lavori di costruzione del complesso residenziale, commerciale e direzionale denominato Maddalena

Oggetto: variante

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

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

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Nota: La costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata dalla [REDACTED] con una pratica in "silenzio assenso" (art. 84 L.R. 19.11.1992, n. 52 come modificata dalla L.R. 14.07.1992, n. 19), per i lavori di nuova costruzione edificio ad uso misto alloggi, uffici e negozi, rilascio in data 15/02/1993 al n. di prot. 22593. NOTE: Il provvedimento "silenzio assenso" è stato pubblicato all'albo pretorio del comune di Maniago dal 25-02-1993 al 12-03-1993, senza che sia avvenuta alcuna opposizione o ricorso.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A.0.4 - di interesse storico a formazione recente
Norme tecniche di attuazione:	Definizione e finalità 1. Sono costituite da ambiti edilizi caratterizzati dalla prevalenza di edifici di formazione recente, interclusi o configuri agli ambiti storici, che ne costituiscono la naturale integrazione o il completamento. Sono più o meno compatibili e talora in contrasto con il contesto storico, per cui il PRGC prevede, per essi, interventi di adeguamento, in modo da renderli congruenti con tale contesto. Modalità e categorie di

	<p>intervento 2. Sono consentite la ristrutturazione, l'ampliamento e la demolizione degli edifici esistenti e la nuova realizzazione, purché tali interventi siano finalizzati ad adeguare e rendere compatibili l'edificazione con le caratteristiche storico-morfologiche e architettoniche del contesto, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26. Non è consentita la nuova edificazione isolata all'interno del lotto. E' consentita la realizzazione di nuove pertinenze, dell'altezza massima di due piani, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26. Parametri edificatori 3. L'edificazione deve rispettare i seguenti parametri: lf: 2 mc/mq N. max piani: 3 Nel caso di interventi di ristrutturazione e ampliamento finalizzati a rendere congruente l'ambito edilizio con il contesto storico, è consentito, qualora necessario, un incremento della volumetria edificabile rispetto all'indice previsto per una sola volta sino a un massimo del 20%.</p>
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:	2 mq./mc.
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	non specificato
Volume massimo ammesso:	non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

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

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terzo, più autorimessa e cantina posti al piano seminterrato di un edificio di tipo condominiale denominato "Maddalena" (civ. 13-25) composto complessivamente di n. 22 appartamenti, suddivisi in 3 vani scala A-B-C, n. 36 autorimesse, n. 9 uffici, n. 1 centralina Enel e n. 29 magazzini. L'accesso carrai (cancello automatico con apertura a distanza) e pedonale, avviene direttamente da via Fabio di Maniago.

Distribuzione interna.

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (allegato n. 06), alle schede ed estratto di mappa catastali (allegato n. 01) e all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue (riferimento allegato n. 10 planimetria dell'immobile):

tramite il vano scala condominiale dotato di ascensore, al terzo piano si accede all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 55,00 circa e altezza utile interna di ml. 2,60, con una superficie destinata a terrazza di mq. 58,00 circa.

Nello specifico l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno/pranzo con prospiciente terrazzo, una camera ed un bagno; dal soggiorno si accede ad una ampia terrazza esterna parzialmente coperta che si sviluppa lungo i lati sud ed est dell'unità immobiliare.

Al piano seminterrato, con accesso carrabile dall'area di manovra condominiale si accede all'autorimessa che ha una superficie lorda di circa mq. 18,00, mentre la cantina si raggiunge tramite corridoio condominiale ed ha una superficie lorda di circa mq. 7.

Da informazioni assunte presso l'amministratore di condominio, il debito a attuale accumulato dalla proprietà ad oggi è di € 11.111,33, di cui € 1.566,59 per l'anno in corso e l'anno precedente. Infine si rileva che a detta dell'amministratore sono già state deliberate spese per manutenzione straordinaria per complessivi € 25.004,00 di cui la quota spettante alla proprietà esecutata è di € 441,36 (vedasi allegato n. 11).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: per quanto si è potuto accertare dal sopralluogo e dalla documentazione tecnica recuperata in atti ed in riferimento alla tipologia costruttiva dell'epoca, si relazione che l'edificio è costituito da un complesso unico edilizio sviluppato in quattro corpi di fabbrica separati tra loro e dai fabbricati contigui da giunti di dilatazione, poggianti su fondazioni a trave rovescia in calcestruzzo, setti e pilastri portanti in calcestruzzo armato con acciaio ad aderenza migliorata, orizzontamenti in lastre tipo "Predalles" per il primo solaio ed in latero-cemento per gli altri piani, copertura del tipo leggero supportata da struttura in acciaio e legno con manto in metallo con nervatura d'irrigidimento, opere di lattoneria in rame, muratura di chiusura o tamponamento perimetrale in laterizio con intercapedine interna costituita da pannello coibente con tramezza in laterizio, spessore complessivo dello spessore di circa cm. 30.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq. **138,00**

Condizioni generali dell'immobile: buono stato conservativo.

Per quanto riguarda le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti principali caratteristiche.

FINITURE ESTERNE

- intonaco tinteggiato;
- serramenti in legno e con scuri in legno;
- portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato;
- davanzali e soglie in marmo.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- pareti intonacate e tinteggiate;
- bagno e parzialmente la cucina rivestiti in piastrelle;
- tutti i pavimenti sono in piastrelle ad eccezione di quello nella camera che è in parquet di legno;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas metano con corpi scaldanti del tipo a radiatore;
- il generatore di calore (privo di libretto di manutenzione al momento del sopralluogo ma fatto redigere dal sottoscritto c.f.u. per redazione A.P.E.) è posto nel bagno;
- impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in discreto stato di conservazione;
- l'autorimessa è dotata di portone basculante e la pavimentazione è in calcestruzzo liscio;
- la cantina ha la porta di accesso in lamiera e pavimentazione in calcestruzzo liscio.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti:

- superficie lorda piano terzo a destinazione residenziale mq. 55 (arrotondati);
- superficie lorda piano terzo a destinazione terrazza mq. 58 (arrotondati);
- superficie lorda piano seminterrato a destinazione accessoria mq. 25 (arrotondati).

Il coefficiente utilizzato è pari ad 1 per la superficie residenziale, 0,25 per terrazze e 0,50 per accessori.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup reale lorda	1,00	55,00	€ 780,00
terrazza	sup reale lorda	0,25	14,50	€ 780,00
autorimessa e cantina	sup reale lorda	0,50	12,50	€ 780,00
			82,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un appartamento con cantina ed autorimessa che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di €/mq. 780,00.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN) e Maniago (PN);

Ufficio tecnico di Maniago (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) (abitazioni civili) min. €/mq. 650,00 / max €/mq. 900,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo, fascia zona centrale, codice zona B1, microzona catastale n. 1, anno 2017, semestre 2;
- FIAIP 2017 buono stato abitabile minimo €/mq. 550,00 massimo €/mq. 950,00;
- FIMAA 2016/17 appartamento usato in centro da €/mq. 700,00 a €/mq. 1.100,00.;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati:

- Immobiliare.it agosto 2017 media €/mq. 1.301,00 - agosto 2018 media €/mq. 1.403,00 (minimo negli ultimi 24 mesi €/mq. 1.207,00);
- Requot.com; abitazioni civili in zona B1 (centro) min. 650 €/mq. / max 900 €/mq.;
- Borsinoimmobiliare.it: zona capoluogo, piazza Italia abitazioni di tipo economico in fascia media €/mq. 743,00.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.960,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	55,00	€ 780,00	€ 42.900,00
ferrazza	14,50	€ 780,00	€ 11.310,00
autorimessa e cantina	12,50	€ 780,00	€ 9.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 63.960,00
Valore Corpo	€ 63.960,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 63.960,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.960,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	82,00	€ 63.960,00	€ 63.960,00

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 come da
disp. del G.E. (min.15%) € 9.594,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova: € 54.366,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Beni in Maniago (PN)

doppio ingresso da Via Vincenzo Monti n. 2 e Via Umberto I n. 56

Lotto: 002 - NEGOZIO E POSTO AUTO

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.

Negozi, botteghe [C1] con doppio ingresso da Via Vincenzo Monti n. 2 e Via Umberto I n. 56

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a (C.F.:

, proprietà per 1/1

- foglio **20**, particella **358**, subalterno **3**, indirizzo Via Umberto I, piano T, comune Maniago, categoria C/1, classe 6, consistenza 61 mq., superficie 71 mq., rendita € 1.449,58.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non esistono tabelle millesimali.

Confini: sub. 4, 5 e 6 stesso mappale; mapp. 359; mapp. 224; mapp. 397; strada.

Note: Il sub. 6 è corte comune a tutti i sub. 3-4-5.

- foglio **20**, particella **358**, subalterno **5**, indirizzo Via Vincenzo Monti, piano T, comune Maniago, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie 16 mq., rendita € 24,79.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non esistono tabelle millesimali.

Confini: sub. e 5 stesso mappale; mapp. 397; mapp. 360; mapp. 669.

Note: Il sub. 6 è corte comune a tutti i sub. 3-4-5

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: si dichiara la conformità catastale in seguito all'aggiornamento catastale degli immobili (vedasi allegato 9).

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle immediate vicinanze della piazza centrale di Maniago (piazza Italia) e più precisamente all'incrocio tra via Umberto I e Via Vincenzo Monti. Il quartiere ha prevalentemente destinazione residenziale e commerciale. Nelle immediate vicinanze dell'edificio, trovano collocazione supermercati, banche, ristoranti, bar e varie attività commerciali. Il centro è facilmente raggiungibile a piedi, trovandosi ad una distanza di circa 150 mt.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale.

Importanti centri limitrofi: Pordenone a 25 km., Spilimbergo a 18,5 km., Udine a 50 km.

Attrazioni paesaggistiche e Attrazioni storiche: <https://it.wikipedia.org/wiki/Maniago>.

Principali collegamenti pubblici: stazione dei treni 500 mt. dalla piazza, stazione degli autobus 500 mt. dalla piazza.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a.;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; [REDACTED]

[REDACTED] in data 15/07/2009 ai nn. 159988/30090; Importo ipoteca: € 180.000;

Importo capitale: € 200.000; Note: a carico di Reddi Nella.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di Veneto Banca S.c.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data

14/05/2015 ai nn. 2021/2015.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data
01/06/2015 ai nn. 2284/2015.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario
Tribunale di Padova in data 17/01/2018 ai nn. 8882.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabili.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti.

Millesimi di proprietà: non presenti tabelle millesimali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: D.

Note Indice di prestazione energetica: Vedasi allegato n. 13.

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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] proprietà al 30/10/1995. In forza di costituzione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F.:
[REDACTED]; proprietà per 1000/1000 dal 30/10/1995 al 30/08/1999. In forza di
atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 30/10/1995, ai nn.
472493, registrato a Pordenone.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata in [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]
proprietà per 1000/1000 dal 30/08/1999 al 17/08/2009. In forza di atto di compravendita - a
rogito di [REDACTED] in data 30/08/1999, ai nn. 55958; registrato a Pordenone.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) proprietà per 1/1 dal 17/08/2009 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] in data 27/10/2009, ai nn. 1091.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 20/0099

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione urbana

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/04/1954 al n. di prot.

Rilascio in data 29/04/1954 al n. di prot. 54/008/03

NOTE: concessione non presente negli archivi comunali

Numero pratica: 20/0099

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifica prospetto e sistemazione interna

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 04/08/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 23/08/1965 al n. di prot. 65/117

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1965 al n. di prot. 8457

Numero pratica: 20/0099

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne ed ampliamento su unità immobiliare commerciale

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 06/10/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 07/01/2000 al n. di prot. 99/190

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Inizio lavori 12-01-2000; mai presentata fine lavori e richiesta di agibilità.

Numero pratica: 20/0099

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione funzionale di un appartamento al fine di ricavare n. 2 unità

abitative

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 01/02/2000 al n. di prot. 2211

NOTE: Pratica edilizia, in seguito a richiesta di integrazioni da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, mai completata.

15.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: pompeiana in legno con soprastante manto in policarbonato, nonché chiusura perimetrale con una tenda in pvc pesante e pannelli tipo monopanel a copertura della corte comune a tutti i subalterni.

Regolarizzabili mediante: demolizione/rimozione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: non si dichiara la conformità edilizia in quanto l'area esterna sub. 6, comune a tutti i subalterni del mappale 358, allo stato attuale è coperta con pompeiana in legno con soprastante manto in policarbonato, nonché chiusura perimetrale con una tenda in pvc pesante e pannelli tipo monopanel, il tutto da demolire in quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo.

15.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A.0.2 - di interesse storico a soggette a conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato n. 3
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:	non specificato
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	non specificato
Volume massimo ammesso:	non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'area esterna sub. 6, comune a tutti i subalterni del mappale 358, allo stato attuale è coperta con pompeiana in legno con soprastante manto in policarbonato, nonché chiusura perimetrale con una tenda in pvc pesante e pannelli tipo monopanel, il tutto da demolire in quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: demolizione/rimozione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Negozi, botteghe [CT] di cui al punto A**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un negozio con vani accessori di servizio e posto auto coperto il tutto al piano terra di un edificio che comprende anche una abitazione. L'accesso carraio al posto auto ed ai vani accessori di servizio posti sul retro del negozio, avviene da via Vincenzo Monti attraverso una servitù di passaggio a carico dei mappali 669-670-671, mentre l'accesso diretto all'unità commerciale è su via Umberto I tramite doppia entrata su vetrate prospicienti la pubblica via.

Distribuzione interna.

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (allegato n. 06), alle schede ed estratto di mappa catastali (allegato n. 01 e n. 09) e all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue (riferimento allegato n. 10 planimetria dell'immobile):

da porte prospicienti via Umberto I si accede all'unità immobiliare della superficie commerciale lorda complessiva di mq. 56,00 circa e altezza utile interna di ml. 2,50/2,80, con una superficie destinata ad accessori di servizio e posto auto coperto ad uso esclusivo di mq. 44,00 circa.

Nello specifico il negozio è composto da un grande vano fronte strada con doppia vetrina, retro negozio, deposito e servizi di pertinenza.

L'area esterna sub. 6, comune a tutti i subalterni del mappale 358, allo stato attuale è coperta con pompeiana in legno con soprastante manto in policarbonato, nonché chiusura perimetrale con una tenda in pvc pesante e pannelli tipo "monopanel", il tutto da demolire/rimuovere in quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted]

Stato Civile: Separato dal [redacted]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq. **100,00**

E' posto al piano: T.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967.

L'edificio è stato ampliato nel: 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 56; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: presenta finiture di tipo economico.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche strutturali, le finiture e gli impianti presenti.

Strutture:

- a) Muratura portante in elevazione in laterizio;
- b) Orizzontamenti costituiti da solai di piano in laterocemento;
- c) Solaio di copertura in legno e tavelloni di laterizio;
- d) Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio.

Finiture interne:

- a) pareti intonacate al civile;
- b) impianto elettrico sottotraccia;
- c) impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori e pompe di calore;
- d) pavimento interno in piastrelle o scaglie di marmo;

Finiture esterne:

- a) serramenti in legno e alluminio;
- b) davanzali e soglie in marmo;
- c) manto di copertura tetto in tegole di laterizio;
- d) grondaie e tubi di scarico in lamiera.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti:

- superficie lorda piano terra a destinazione commerciale mq. 56 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra a destinazione accessori a servizio del negozio e posto auto coperto mq. 44 (arrotondati).

Il coefficiente utilizzato è pari ad 1 per la superficie commerciale e 0,50 per accessori.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
commerciale	sup reale lorda	1,00	56,00	€ 1.000,00
accessori a servizio e posto auto coperto	sup reale lorda	0,50	22,00	€ 1.000,00
			78,00	

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un negozio con accessori di servizio e posto auto che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di €/mq. 1.000,00.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN) e Maniago (PN);

Ufficio tecnico di Maniago (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) (negozi) min. €/mq. 850,00 / max €/mq. 1.250,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo, fascia zona centrale, codice zona B1, microzona catastale n. 1, anno 2017, semestre 2;

- FIMAA 2016/17 negozio usato in centro da €/mq. 700,00 a €/mq. 1.300,00.;

Altre fonti di informazione:

Siti internet specializzati:

- Requot.com negozi in zona B1 (centro) min. 900 €/mq. / max 1.350,00 €/mq..

16.2 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
commerciale	56,00	€ 1.000,00	€ 56.000,00
accessori a servizio e posto auto coperto	22,00	€ 1.000,00	€ 22.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.000,00
Valore Corpo	€ 78.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 78.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	78,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00

16.03. 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%)

€ 11.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o

catastale:

€ 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di

€ 66.300,00

fatto in cui si trova:

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

€ 0,00

Beni in **Maniago (PN)**
Via Vincenzo Monti n. 2 int. B

Lotto: 003 - ABITAZIONE

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Vincenzo Monti n. 2/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

[REDACTED], proprietà per 1/1

foglio **20**, particella **358**, subalterno **4**, indirizzo Via Vincenzo Monti, interno B, piano T-1-2-3, comune Maniago, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie 195 mq., rendita € 613,29.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non esistono tabelle millesimali.

Confini: sub. 3 e 6 stesso mappale; mapp. 359; mapp. 224; mapp. 397; strada.

Note: Il sub. 6 è corte comune a tutti i sub. 3-4-5.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale in seguito all'aggiornamento catastale degli immobili (vedasi allegato 9).

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle immediate vicinanze della piazza centrale di Maniago (piazza Italia) e più precisamente in Via Fabio di Maniago. Il quartiere ha prevalentemente destinazione residenziale e commerciale. Nelle immediate vicinanze dell'edificio di cui fa parte l'abitazione oggetto di stima e al piano terra dell'immobile stesso, trovano collocazione supermercati, banche, ristoranti, bar e varie attività commerciali. Il centro è facilmente raggiungibile a piedi, trovandosi ad una distanza di circa 150 mt.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale.

Importanti centri limitrofi: Pordenone a 25 km., Spilimbergo a 18,5 km., Udine a 50 km.

Attrazioni paesaggistiche e Attrazioni storiche: <https://it.wikipedia.org/wiki/Maniago>.

Principali collegamenti pubblici: stazione dei treni 500 mt. dalla piazza, stazione degli autobus 500 mt. dalla piazza

19. STATO DI POSSESSO:

Libero.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a.;
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di dott. [REDACTED] in data 15/07/2009 ai nn. 159988/30090; Importo ipoteca: € 180.000; Importo capitale: € 200.000; Note: a carico di [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di Veneto Banca S.c.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 14/05/2015 ai nn. 2021/2015.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 01/06/2015 ai nn. 2284/2015.

- Trascrizione pregiudizievole:

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

Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova in data 17/01/2018 ai nn. 8882.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabili.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti.

Millesimi di proprietà: non presenti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: F.

Note Indice di prestazione energetica: Vedasi allegato n. 13.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: con sede in proprietà al 30/10/1995. In forza di costituzione.

Titolare/Proprietario: nato a (C.F.: , proprietà per 1000/1000 dal 30/10/1995 al 30/08/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 30/10/1995, ai nn. 472493; registrato a Pordenone, in data , ai nn. .

Titolare/Proprietario: (C.F.: , proprietà per 1000/1000 dal 30/08/1999 al 17/08/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 30/08/1999, ai nn. 55958; registrato a Pordenone, in data , ai nn. .

Titolare/Proprietario: nato a (C.F.: , proprietà per 1/1 dal 17/08/2009 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 in data 27/10/2009, ai nn. 1091.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 20/0099

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione urbana

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/04/1954 al n. di prot.

Rilascio in data 29/04/1954 al n. di prot. 54/008/03

NOTE: concessione non presente negli archivi comunali

Numero pratica: 20/0099

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifica prospetto e sistemazione interna

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 04/08/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 23/08/1965 al n. di prot. 65/117

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1965 al n. di prot. 8457

Numero pratica: 20/0099

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne ed ampliamento su unità immobiliare commerciale

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 06/10/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 07/01/2000 al n. di prot. 99/190

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Inizio lavori 12-01-2000; mai presentata fine lavori e richiesta di agibilità.

Numero pratica: 20/0099

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione funzionale di un appartamento al fine di ricavare n. 2 unità abitative

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 01/02/2000 al n. di prot. 2211

NOTE: Pratica edilizia, in seguito a richiesta di integrazioni da parte dell'Ufficio Tecnico

Comunale, mai completata.

23.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: pompeiana in legno con soprastante manto in polycarbonato, nonché chiusura perimetrale con una tenda in pvc pesante e pannelli tipo "monopanel".

Regolarizzabili mediante: demolizione/rimozione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: non si dichiara la conformità edilizia in quanto l'area esterna sub. 6, comune a tutti i subalterni del mappale 358, allo stato attuale è coperta con pompeiana in legno con soprastante manto in polycarbonato, nonché chiusura perimetrale con una tenda in pvc pesante e pannelli tipo "monopanel", il tutto da demolire/rimuovere in quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo.

23.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A.0.2 - di interesse storico a soggette a conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato n. 3
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:	non specificato
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	non specificato
Volume massimo ammesso:	non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'area esterna sub. 6, comune a tutti i subalterni del mappale 358, allo stato attuale è coperta con pompeiana in legno con soprastante manto in polycarbonato, nonché chiusura perimetrale con una tenda in pvc pesante e pannelli tipo "monopanel", il tutto da demolire/rimuovere in quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: demolizione/rimozione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da una abitazione che si sviluppa in 4 piani fuori terra. L'immobile, nel suo complesso, comprende anche un negozio con vani accessori di servizio e posto auto coperto facente parte della medesima esecuzione immobiliare (Lotto 002). L'accesso esclusivamente pedonale, avviene da via Vincenzo Monti attraverso una servitù di passaggio a carico dei mappali 669-670-671.

Distribuzione interna.

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (allegato n. 06), alle schede ed estratto di mappa catastali (allegato n. 01 e n. 09) e all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue (riferimento allegato n. 10 planimetria dell'immobile):

Al piano terra, accessibile attraverso l'area esterna (sub. 6 corte comune) trovano collocazione il vano tecnico destinato a centrale termica e l'atrio di ingresso con il vano scale che si sviluppa per tutti e quattro i piani dell'edificio. Al piano primo trovano collocazione un bagno, una cucina con ampio terrazzo (copertura accessori a servizio dell'unità commerciale del p.t. sub. 3 e 5), un soggiorno ed uno studio; proseguendo al piano superiore (3°) ci sono un bagno e tre ampie camere; dal disimpegno, tramite scala a pioli, si accede al sottotetto/soffitta.

L'area esterna sub. 6, comune a tutti i subalterni del mappale 358, allo stato attuale è coperta con pompeiana in legno con soprastante manto in policarbonato, nonché chiusura perimetrale con una tenda in pvc pesante e pannelli tipo "monopanel", il tutto da demolire/rimuovere in quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Stato Civile: Separato dal [redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted]

Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **267,00**

E' posto al piano: T-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2/B; ha un'altezza utile interna di circa m.

2,80-2,52

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Presenta finiture di tipo economico.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche strutturali, le finiture e gli impianti presenti.

Strutture:

- a) Muratura portante in elevazione in laterizio;
- b) Orizzontamenti costituiti da solai di piano in laterocemento;
- c) Solaio di copertura in legno laterizio;
- d) Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

Finiture interne:

- a) pareti intonacate al civile;
- b) impianto elettrico sottotraccia;
- c) impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori, e pompe di calore;
- d) pavimento interno in piastrelle o scaglie di marmo;

Finiture esterne:

- a) serramenti e scuri in legno;
- b) davanzali e soglie in marmo;
- c) manto di copertura tetto in tegole di laterizio;
- d) grondaie e tubi di scarico in lamiera.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti:

- superficie lorda piano terra a destinazione residenziale mq. 24 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione residenziale mq. 80 (arrotondati);
- superficie lorda piano secondo a destinazione residenziale mq. 80 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione terrazza mq. 52 (arrotondati);
- superficie lorda piano terzo a destinazione soffitta/sottotetto con altezza maggiore di ml. 1,50 mq. 31 (arrotondati).

Il coefficiente utilizzato è pari ad 1 per la superficie residenziale, 0,25 per la superficie a terrazza e 0,50 per gli accessori.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup reale lorda	1,00	184,00	€ 550,00

terrazza	sup reale lorda	0,25	13,00	€ 550,00
soffitta/sottotetto h>1,50	sup reale lorda	0,50	15,50	€ 550,00
212,50				

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un negozio con accessori di servizio e posto auto che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di €/mq. 550,00.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN) e Maniago (PN);

Ufficio tecnico di Maniago (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) (abitazioni civili) min. €/mq. 650,00 / max €/mq. 900,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo, fascia zona centrale, codice zona B1, microzona catastale n. 1, anno 2017, semestre 2;
- FIAIP 2017 da ristrutturare minimo €/mq. 350,00 massimo €/mq. 550,00;
- FIMAA 2016/17 appartamento usato in centro da €/mq. 700,00 a €/mq. 1.100,00.

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati.

- Immobiliare.it agosto 2017 media €/mq. 1.301,00 - agosto 2018 media €/mq. 1.403,00 (minimo negli ultimi 24 mesi €/mq. 1.207,00);
- Requot.com abitazioni civili in zona B1 (centro) min. 650 €/mq. / max 900 €/mq.;
- Borsinoimmobiliare.it zona capoluogo, piazza Italia abitazioni di tipo economico in fascia media €/mq. 743,00.

24.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.875,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	184,00	€ 550,00	€ 101.200,00
terrazza	13,00	€ 550,00	€ 7.150,00
soffitta/sottotetto h>1,50	15,50	€ 550,00	€ 8.525,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 116.875,00
Valore Corpo	€ 116.875,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 116.875,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 116.875,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	212,50	€ 116.875,00	€ 116.875,00

24.3 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%)	€ 17.531,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 99.343,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Note finali dell'esperto:

Il riferimento telefonico dell'esecutore 

Allegati

- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 001 E LOTTO 002-003;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO LOTTO 001-002-003;
- allegato 3: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, ESTRATTO DI P.R.G.C. E NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE LOTTO 002-003;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 001 E LOTTO 002-003;
- allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 001-002-003;
- allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI LOTTO 001 E LOTTO 002-003;
- allegato 7: CERTIFICATO INSUSSITENZA CONTRATTI DI AFFITTO LOTTO 001-002-003;
- allegato 8: ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO LOTTO 001-002-003;
- allegato 9: AGGIORNAMENTO CATASTALE LOTTO 002-003;
- allegato 10: RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE LOTTO 001 E LOTTO 002-003;
- allegato 11: BILANCI SPESE CONDOMINIALI LOTTO 001;
- allegato 12: CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI LOTTO 001;
- allegato 13: ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – APE LOTTO 001, LOTTO 002 E LOTTO 003.

Data generazione:

16-11-2018 17:11:24

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin



Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267,000 x 189,000 metri
 19-Nov-2018 16:35:38
 Prt. n. 1271187/2018

Comune: MANIAGO
 Foglio: 20

I Particella: 358

E=3300

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Gaiarin Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 1028

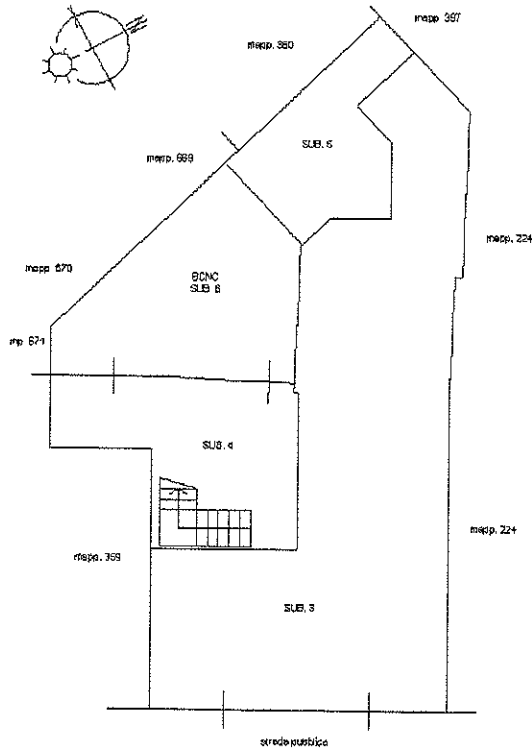
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Maniago
Sezione: Foglio: 20 Particella: 358

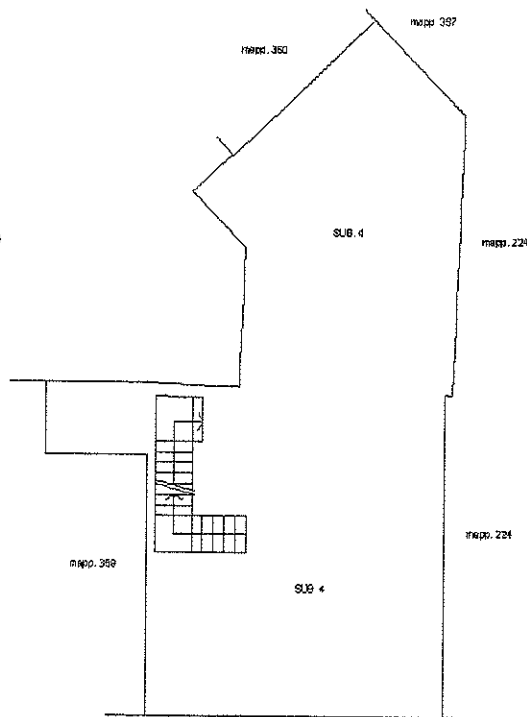
Protocollo n. del
Tipo Mappale n. 94337 del 14/11/2018

Dimostrazione grafica dei subalterni

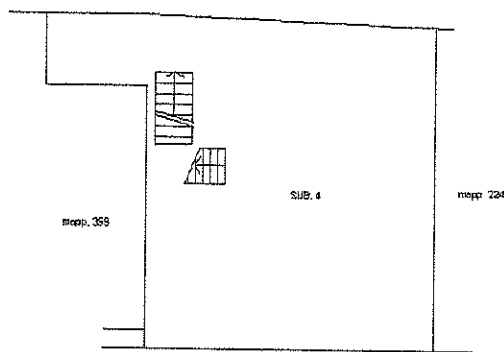
Scala 1 : 200



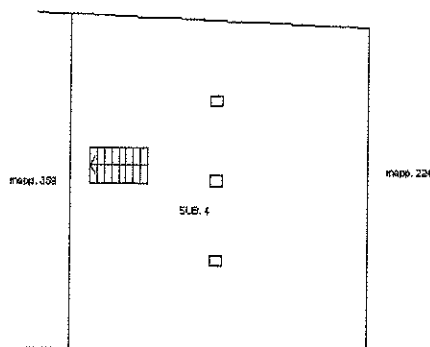
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

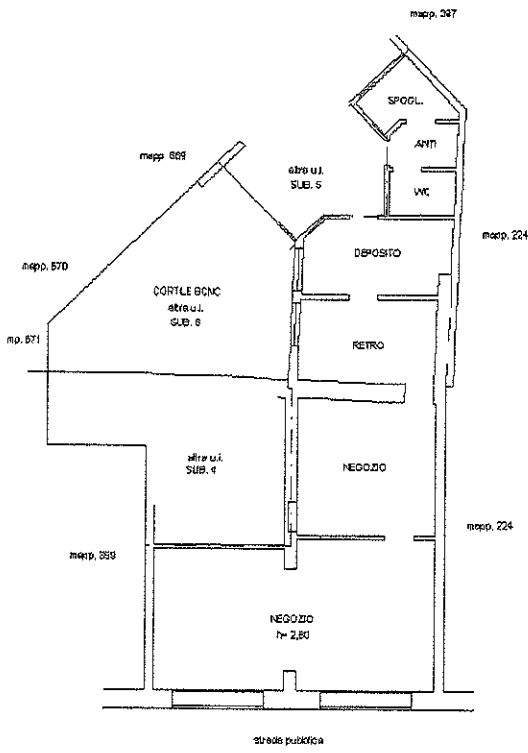


PIANTA PIANO TERZO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Maniago	
Via Umberto I	civ. 56
Identificativi Catastali:	Compilata da: Gaiarin Luca
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 20	
Particella: 358	
Subalterno: 3	Prov. Pordenone N. 1026

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

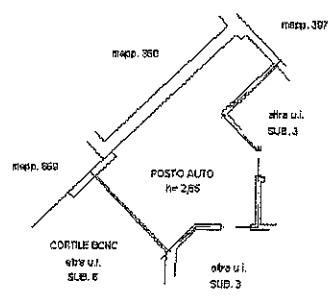
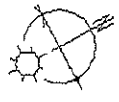


PIANTA PIANO TERRA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Maniago	
Via Vincenzo Monti _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Gaiarin Luca
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 20	
Particella: 358	
Subalterno: 5	Prov. Pordenone N. 1028

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel. (0.90 euro)



19-Nov-2018 16:35:38
 Prof. n. T271187/2018
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: MANIAGO
 Foglio: 20

N=23800

E=3300

i Particella: 358

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Gaiarin Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1028

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

Comune di Maniago

Sezione: Foglio: 20

Particella: 358

Protocollo n.

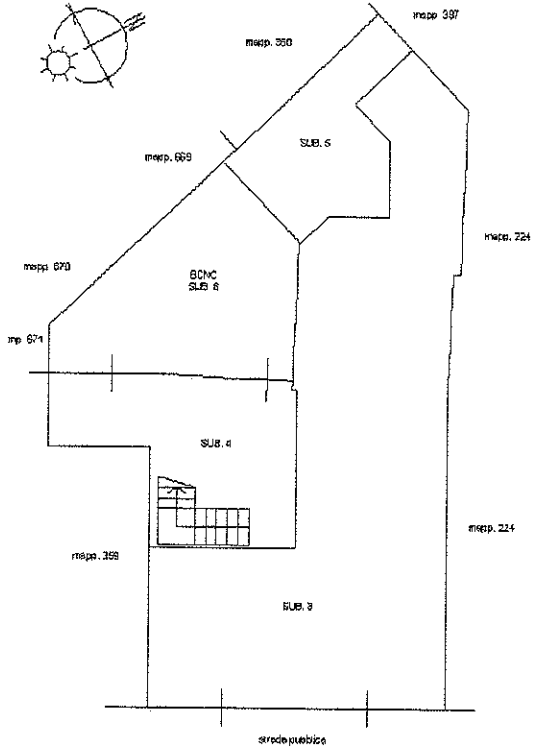
del

Tipo Mappale n. 94337

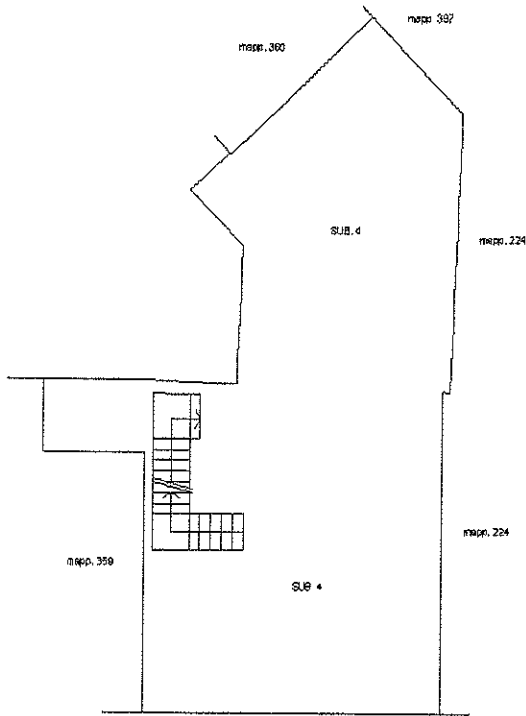
del 14/11/2018

Dimostrazione grafica dei subalterni

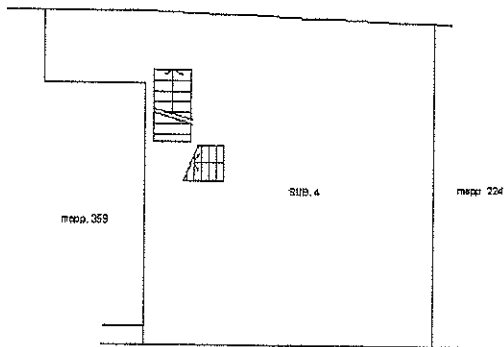
Scala 1 : 200



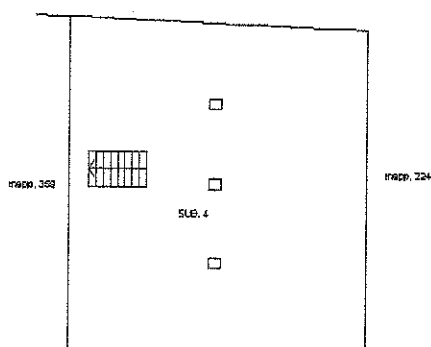
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

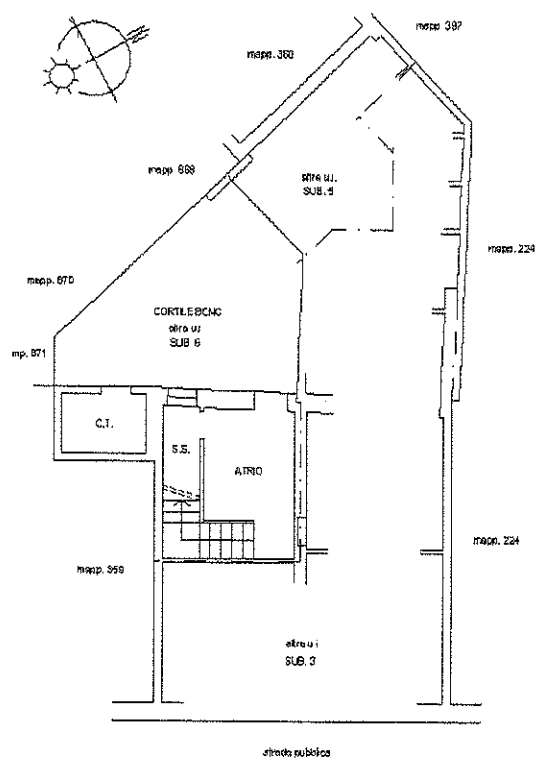


PIANTA PIANO TERZO

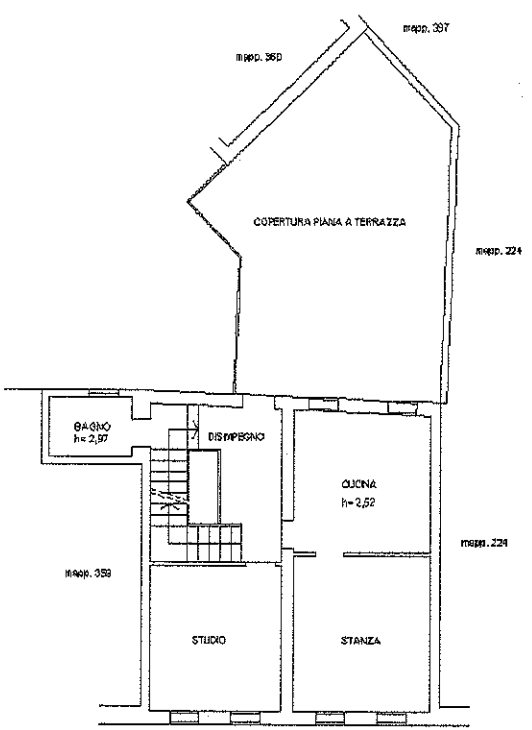
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Maniago	
Via Vincenzo Monti _____ civ. 2	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Gaiarin Luca
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 20	Prov. Pordenone
Particella: 358	N. 1026
Subalterno: 4	

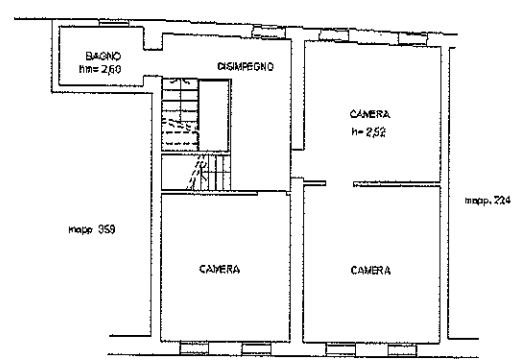
Planimetria
 Scheda n. 1 Scala 1:200



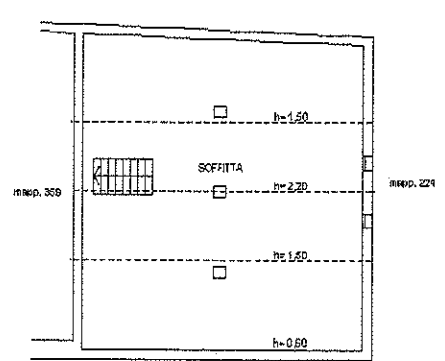
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO