

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **170/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-04-2022

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento al primo piano**

**Esperto alla stima:** Vinicio Defendi  
**Codice fiscale:** DFNVNC69L06C950R  
**Partita IVA:** 02668100270  
**Studio in:** Via San Benedetto 15/5 - 30026 Portogruaro  
**Telefono:** 0421 205157  
**cell:** 329 4326122  
**Email:** vinicio.defendi@gmail.com  
**Pec:** vinicio.defendi@pec.eppi.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monte Jouf n. 2/B - Maniago (PN) - 33085

**Descrizione zona:** residenziale

**Lotto:** 001 - Appartamento al primo piano

**Corpo:** Appartamento al primo piano

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

proprietà per 1/1, foglio 12, particella 123, subalterno 2, scheda catastale allegata, indirizzo Via Monte Jouf n. 2, piano secondo, Comune Maniago, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,00 vani, superficie 115 mq, totale escluse aree scoperte 111 mq, rendita € 511,29

### 2. Possesso

**Bene:** Via Monte Jouf n. 2/B - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento al primo piano

**Corpo:** Appartamento al primo piano

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 27/10/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con scadenza al 31/10/2023. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: vedasi allegato 5/2 del contratto di locazione con immobile consegnato arredato e con un deposito cauzionale di € 1000.00, registrato a Pordenone il 27/10/2016 ai nn.005953 -serie 3T. Tipologia contratto: 3+2 anni, scadenza 31/10/2023. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/04/2023 Data di rilascio: 31/10/2023 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: nessuno

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

**Bene:** Via Monte Jouf n. 2/B - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento al primo piano

**Corpo:** Appartamento al primo piano

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Monte Jouf n. 2/B - Maniago (PN) - 33085



**Lotto:** 001 - Appartamento al primo piano

**Corpo:** Appartamento al primo piano

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Monte Jouf n. 2/B - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento al primo piano

**Corpo:** Appartamento al primo piano

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Monte Jouf n. 2/B - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento al primo piano

**Corpo:** Appartamento al primo piano

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Monte Jouf n. 2/B - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento al primo piano

**Corpo:** Appartamento al primo piano

**Continuità delle trascrizioni:** Si

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Monte Jouf n. 2/B - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento al primo piano

**Prezzo da libero:** 80.911,95 arrotondato ad € 80.900,00

**Prezzo da occupato:** € 77.850,00



## Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Vinicio Defendi \_\_\_\_\_, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dal dott. Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 22.10.2021, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi



Beni in Comune di Maniago (PN)  
Via Monte Jouf n. 2/B

**Lotto: 001 - Appartamento al primo piano**

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: Appartamento al primo piano.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sita in Via Monte Jouf n. 2/B**

Note: trattasi di un appartamento oggetto di stima disposto al primo piano facente parte di una palazzina di cinque unità immobiliari sito nel Comune di Maniago Via Monte Jouf n. 2/B con millesimi sulle parti comuni del fabbricato come previsto dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile. L'appartamento è sito nel foglio 12 di Maniago mappale 123 sub. 2 con beni comuni non censibili sub. 4 vano scala comune e sub. 5 corte comune. Il fabbricato è stato eretto, al catasto terreni, nel foglio 12 di Maniago mappale 123 -Ente Urbano- di mq 380,00

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 12, particella 123, subalterno 2, scheda catastale allegata, indirizzo Via Monte Jouf n. 2, piano secondo, comune Maniago, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,00 vani, superficie 115 mq, totale escluse aree scoperte 111 mq, rendita € 511,29

Derivante da: vedasi allegato 4 e precisamente l'elenco dei subalterni assegnati ed elaborato planimetrico ed inoltre la descrizione delle quote indivise dell'allegato 5 di cui al punto b e c dell'atto di compravendita

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi sulle parti comuni del fabbricato come previsto dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile con beni comuni non censibili sub. 4 vano scala comune e sub. 5 corte comune

Confini: mappale 929, 1021, Via Trieste, Via Monte Jouf, salvo altri

Note: si rileva nella visura catastale l'indicazione del piano secondo anziché l'esatta identificazione del piano primo

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: finestra non esistente nel locale soggiorno, variazione di una muratura interna tra disimpegno e vano scala, realizzazione di una canna



fumaria in bagno, modifica di una muratura divisoria tra le due camere con ricavo di un armadio a muro, lieve modifica di posizione della parete divisoria tra ripostiglio ed ulteriore bagno nonché realizzazione in quest'ultimo di una parete per la doccia

Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di una nuova planimetria catastale  
Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra nelle irregolarità riscontrate rilievo, planimetria catastale e docfa: € 1.125,00

Oneri Totali: **€ 1.125,00**

Note: onorario per rilievo appartamento, planimetria catastale e pratica docfa di € 800,00 + cassa 5% € 40,00 + iva 22% € 184,80 + diritti e spese € 100,00 per un totale di € 1.124,80 arrotondato ad € 1125,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;  
note: vedasi allegato n. 10 per le difformità planimetriche rilevate in loco

*Note generali: nessuna*

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

Trattasi di un appartamento oggetto di stima disposto al primo piano facente parte di una palazzina di cinque unità immobiliari sito nel Comune di Maniago Via Monte Jouf n. 2/B con millesimi sulle parti comuni del fabbricato come previsto dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile. L'appartamento è sito nel foglio 12 di Maniago mappale 123 sub. 2 con beni comuni non censibili sub. 4 vano scala comune e sub. 5 corte comune. Il fabbricato è stato eretto, al catasto terreni, nel foglio 12 di Maniago mappale 123 -Ente Urbano- di mq 380,00

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico normale con parcheggi esistenti

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Aviano, Monte Reale Valcellina, Spilimbergo e San Quirino

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo e Parco Naturale Dolomiti Friulane.

**Attrazioni storiche:** Pordenone

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 27/10/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con scadenza ogni due anni

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: vedasi allegato 5/2 del contratto di locazione con immobile arredato e con un deposito cauzionale di € 1000,00

Registrato a Pordenone il 27/10/2016 ai nn.005953 -serie 3T-

Tipologia contratto: 3+2anni, prossima scadenza 31/10/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/04/2023

Data di rilascio: 31/10/2023

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: nessuno

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

Note: immobile arredato affittato con regolare contratto di locazione con scadenza 31-10-2023



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Aldo Guarino in data 23/12/2010 ai nn. 163118/31503; Registrato a Maniago in data 28/12/2010 ai nn. 2533/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2010 ai nn. 19487/3900; Importo ipoteca: € 345.605,00; Importo capitale: € 172.802,50; Note: vedasi allegato 5/1 e allegato 9/1

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobile; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 23/11/2020 ai nn. 1664 iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2020 ai nn. 16417/11622; vedasi allegato 9/2.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al primo piano

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** millesimi sulle parti comuni del fabbricato come previsto dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile. L'appartamento è sito nel foglio 12 di Maniago mappale 123 sub. 2 con beni comuni non censibili sub. 4 vano scala comune e sub. 5 corte comune. Nell'atto di compravendita all'appartamento è stata attribuita la quota indivisa di 1/3 dell'area pertinenziale e sedime del fabbricato mappale 123 comune ai sub. 1 e 3 relativamente all'immobile sito nel foglio 12 di Maniago mappale 123 sub. 5 nonché la quota indivisa di 1/2 delle scale interne in comproprietà con il sub. 3 relativamente all'immobile sito nel foglio 12 di Maniago mappale 123 sub. 4 -vedasi allegato 5-

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - manca l'ascensore o servoscala per garantire l'accessibilità al primo piano

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** ??????

**Note Indice di prestazione energetica:** vedasi allegato 11

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 proprietà per 1/1 dal 18/06/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Aldo Guarino, in data 18/06/2004, ai nn. 138445/23111; registrato a Maniago, in data 30/06/2004, ai nn. 738/1T; trascritto a Pordenone , in data 01/07/2004, ai nn. 10917/7298.

Note: vedasi allegati 5 e 9



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: vedasi allegato 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: vedasi allegato 6 della concessione edilizia n. 99/044 prot. n. 5066/99 e succ. variante

Per lavori: modifica del prospetto dell'abitazione

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 13/05/1966 al n. di prot. 4029 pratica 67/1966

NOTE: vedasi allegato n. 6 dei seguenti titoli: fabbricato d'abitazioni costruito ante al 01/09/1967; nulla osta per esecuzione lavori edili prot. 4029 pratica 67/1966 del 13/05/1966; concessione ad eseguire attività edilizia prot. n. 5066/99 pratica 99/044 del 16/08/1999; DIA prot. 13574 del 06/07/2001 prima variante; concessione ad eseguire attività edilizia prot. n. 24899 pratica 04/260 del 20/10/2004 e SCIA prot. n. 6827 del 13/03/2013 (manca la richiesta dell'agibilità)

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: finestra non esistente nel locale soggiorno, variazione di una muratura interna tra disimpegno, ingresso e vano scala, realizzazione di una canna fumaria in bagno, modifica di una muratura divisoria tra le due camere con ricavo di un armadio a muro, lieve modifica di posizione della parete divisoria tra ripostiglio ed ulteriore bagno nonché realizzazione in quest'ultimo di una parete per la doccia. **IMPORTANTE: MANCA LA RICHIESTA DELL'AGIBILITÀ** con relativo collaudo statico e certificazioni degli impianti

Regolarizzabili mediante: DIA in sanatoria ai sensi della L.R. 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra nelle irregolarità riscontrate  
 oblazione, diritti, onorario e spese per la Dia in sanatoria: € 2.750,00  
 onorario e spese per la pratica di agibilità compreso quota per collaudo e certificazione degli impianti: € 3586,80

Oneri Totali: **€ 6.050,00**

Note: per la sanatoria oblazione comunale di € 516,00 + diritti comunali € 30,00 + onorario della Dia in sanatoria € 1.500,00 + 5% cassa +iva 22% = € 1.921,50 + spese € 250,00 per un totale complessivo di € 2.717,50 arrotondato ad € 2.750,00

Note: onorario per la pratica di agibilità compreso certificati € 2.500,00 + 5% cassa +iva 22% = € 3.302,50 arrotondato ad € 3.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: vedasi elaborato grafico di cui allegato 10 con evidenziate delle difformità edilizie





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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona B.2 -residenziali di consolidamento e completamente estensive-
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

**Note sulla conformità:** nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**  
**note:** nessuna

**Note generali sulla conformità:** nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al primo piano**

trattasi di un appartamento oggetto di stima disposto al primo piano facente parte di una palazzina di cinque unità immobiliari sito nel Comune di Maniago Via Monte Jouf n. 2/B con millesimi sulle parti comuni del fabbricato come previsto dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

L'appartamento è sito nel foglio 12 di Maniago mappale 123 sub. 2 con beni comuni non censibili sub. 4 vano scala comune e sub. 5 corte comune.

Il fabbricato è stato eretto, al catasto terreni, nel foglio 12 di Maniago mappale 123 -Ente Urbano- di mq 380,00

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **127,97**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito: ante 1967, ristrutturazione con conc. ed. n. 99/044 prot. 5066/99 e succ. Variante, l'edificio è stato ristrutturato nel: anno 2013



L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Monte Jouf n. 2/B; ha un'altezza utile interna di circa ml 2,60

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile possiede uno stato di manutenzione e conservazione mediocre (esternamente si rileva umidità di risalita nelle murature, le travi di copertura devono essere normalizzate nella pittura protettiva con la manutenzione ordinaria e all'interno del soggiorno si rilevano tracce di muffa)

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Copertura	tipologia: <b>a padiglione</b> materiale: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: da normalizzare le sporgenze della copertura
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: da verificare il deposito dei cementi armati e collaudo statico presso Servizi Tecnici Regione Friuli Venezia Giulia Ufficio di Pordenone

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>balconi</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: le sporgenze di copertura in legno devono essere normalizzate nella pittura protettiva con la manutenzione ordinaria
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> coibentazione: <b>contropareti perimetrali in cartongesso</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>mediocri da sistemare</b> Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: <b>pavimento in legno e piastrelle nei bagni</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: <b>porta blindata a singolo battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna



Scale	posizione: <b>interna a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>da normalizzare nelle pitture delle pareti</b> Note: nessuna
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio-video</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: nessuna
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>due split interni</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: nessuno
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: nessuna
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: nessuna
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: nessuna
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: nessuna

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilievo eseguito in loco dell'appartamento al primo sito nel Comune di Maniago Via Monte Jouf n. 2/B con millesimi sulle parti comuni del fabbricato come previsto dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile. L'appartamento è sito nel foglio 12 di Maniago mappale 123 sub. 2 con beni comuni non censibili sub. 4 vano scala comune e sub. 5 corte comune. Il fabbricato è stato eretto, al catasto terreni, nel foglio 12 di Maniago mappale 123 -Ente Urbano- di mq 380,00



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento al primo piano	sup lorda di pavimento	113,33	1,00	113,33	€ 900,00
terrazza al primo piano	sup lorda di pavimento	6,36	0,35	2,23	€ 900,00
poggioli al primo piano	sup lorda di pavimento	8,28	0,25	2,07	€ 900,00
		<b>Mq 127,97</b>		<b>Mq 117,63</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del Registro di Maniago;

Ufficio tecnico di Maniago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone- Comune di Maniago Via Monte Jouv n. 2/B;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 900.00 al mq ;



Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Borsino immobiliare. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 900,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente la buona ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e lo stato di manutenzione e conservazione quasi sufficiente.

## 8.2 Valutazione corpi:

### Appartamento al primo piano. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.867,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento al primo piano	113,33	€ 900,00	€ 101.997,00
terrazza al primo piano	2,23	€ 900,00	€ 2.007,00
poggioli al primo piano	2,07	€ 900,00	€ 1.863,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 105.867,00
Valore corpo	€ 105.867,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 105.867,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 105.867,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al primo piano	Abitazione di tipo civile [A2]	117,63	€ 105.867,00	€ 105.867,00

## 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% ) € 15.880,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.075,00

detraz. quota per umidità nelle murature condominiali al piano terra, le sporgenze di copertura in legno devono essere normalizzate nella pittura protettiva con la manutenzione ordinaria e sistemate le tracce di muffa nel soggiorno € -2.000,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **80.911,95**

**Prezzo da libero:** € 80.911,95 arrotondato ad € 80.900,00

**Prezzo da occupato:** € 77.850,00



### Note finali dell'esperto:

Trattasi di un appartamento oggetto di stima disposto al primo piano facente parte di una palazzina di cinque unità immobiliari sito nel Comune di Maniago Via Monte Jouf n. 2/B con millesimi sulle parti comuni del fabbricato come previsto dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

L'appartamento è sito nel foglio 12 di Maniago mappale 123 sub. 2 con beni comuni non censibili sub. 4 vano scala comune e sub. 5 corte comune.

Il fabbricato è stato eretto, al catasto terreni, nel foglio 12 di Maniago mappale 123 -Ente Urbano- di mq 380,00

### Allegati

- Allegato 1) Accettazione incarico con atto di giuramento in data 22/10/2021
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 21/01/2022
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetria catastale, elenco dei subalterni assegnati ed elaborato planimetrico
- Allegato 5) Copia atto di compravendita del Notaio Aldo Guarino di data 18/06/2010 Rep 138.445/23.111 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/07/2004 di cui Registro Generale n. 10917e Registro Particolare n. 7298
  - 5/1 Copia contratto mutuo ipotecario del Notaio Aldo Guarino di data 23/12/2004 Rep. 163.118/31.503 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/12/2010 di cui Registro Generale n. 19487 e Registro Particolare n. 3900
  - 5/2 atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone Rep. 1664 del 23/11/2020 trascritto alla Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/12/2020 di cui Registro Generale n. 16.417 e Registro Particolare n. 11.622
  - 5/3 Contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Pordenone il 27/10/2016
- Allegato 6) Fabbricato d'abitazioni costruito ante al 01/09/1967; nulla osta per esecuzione lavori edili prot. 4029 pratica 67/1966 del 13/05/1966; concessione ad eseguire attività edilizia prot. n. 5066/99 pratica 99/044 del 16/08/1999; DIA prot. 13574 del 06/07/2001 prima variante; concessione ad eseguire attività edilizia prot. n. 24899 pratica 04/260 del 20/10/2004 e SCIA prot. n. 6827 del 13/03/2013
- Allegato 7) Estratto del Piano Regolatore vigente della zona B.2 Residenziali di consolidamento e completamento estensive con relative norme tecniche
- Allegato 8) Agenzie Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e quotazione Borsino Immobiliare di Maniago
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone
- Allegato 10) Planimetria di progetto e catastale con evidenziate delle difformità rispetto alla situazione esistente in loco
- Allegato 11) Ape -Attestato di prestazione energetica

Data generazione:

24-01-2022 15:01:06

L'Esperto alla stima  
**Perito Edile Vinicio Defendi**

