

---

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

promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro: 

**N° Gen. Rep. 321/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**COMUNE DI MANIAGO**  
**Via Lorenzo Selva 29**  
**APPARTAMENTO E AUTORIMESSA SUL CONDOMINIO "LA PACE"**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Taiariol  
**Codice fiscale:** TRLNTN64L14G888E  
**Partita IVA:** 01136720933  
**Studio in:** Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda  
**Telefono:** 0434565110  
**Fax:** 0434566932  
**Email:** antoniotaiariol@libero.it  
**Pec:** antonio.taiariol@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via Selva 29 - Maniago (Pordenone) – 33085 – Condominio La Pace

#### LOTTO UNICO

**Corpo A: Appartamento e Autorimessa**

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

**Dati Catastali:**

Quota proprietà 1/1

[REDACTED]  
foglio 19, particella 179, subalterno 7 (appartamento), indirizzo Via Lorenzo Selva 39, piano T-2, comune E889 Maniago, categoria A/2, classe 3, cons. 5, rendita € 503,55,

[REDACTED]  
foglio 19, particella 179, subalterno 13 (autorimessa), indirizzo Via Lorenzo Selva 39, piano T, comune E889 Maniago, categoria C/6, classe 4, consistenza 12, rendita € 32,85

**Corpo B: Parti comuni condominiali**

**Categoria: B.C.N.C.**

**Dati Catastali:**

Quota proprietà 1/7

[REDACTED]  
foglio 19, particella 179, subalterno 14 (bene comune) piano T, comune E889 Maniago,

[REDACTED]  
foglio 19, particella 179, subalterno 15 (bene comune) piano T, comune E889 Maniago

**Corpo C: Parti comuni condominiali**

**Categoria: B.C.N.C.**

**Dati Catastali:**

Quota proprietà 1/2

[REDACTED]  
foglio 19, particella 179, subalterno 16 (bene comune), piano T-1-2, comune E889 Maniago ,

[REDACTED]  
foglio 19, particella 179, subalterno 19, piano 1, comune E889 Maniago

**Corpo D: Scoperto di pertinenza**

**Categoria: Terreno**

**Dati Catastali:**

Quota proprietà 1/1

[REDACTED]  
foglio 19, particella 1037, qualità Ente Urbano, superficie catastale 19 sezione censuaria E889 Maniago,

**2. Possesso**

**Bene:** Via Selva 29 - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo A:** Appartamento e Autorimessa

**Possesso:** Libero

**Corpo B:** Parti comuni condominiali

**Possesso:** Libero

**Corpo C:** Parti comuni condominiali

**Possesso:** Libero

**Corpo D:** Scoperto di pertinenza

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Selva 29 - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo A:** Appartamento e Autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO (solo in parte)

**Corpo B:** Parti comuni condominiali

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO (solo in parte)

**Corpo C:** Parti comuni condominiali

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO (solo in parte)

**Corpo D:** Scoperto di pertinenza

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO (solo in parte)

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Selva 29 - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo A:** Appartamento e Autorimessa

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.

**Corpo B:** Parti comuni condominiali

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.

**Corpo C:** Parti comuni condominiali

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.

**Corpo D:** Scoperto di pertinenza

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Selva 29 - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotti:** LOTTO UNICO

**Corpo A:** Appartamento e Autorimessa

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo B:** Parti comuni condominiali

**Comproprietari:** Tutti i subalterni del condominio  
**Corpo C:** Parti comuni condominiali  
**Comproprietari:** sub.4-7  
**Corpo D:** Scoperto di pertinenza  
**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Bene:** Via Selva 29 - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo A:** Appartamento e Autorimessa

**Misure Penali:** NO

**Corpo B:** Parti comuni condominiali

**Misure Penali:** NO

**Corpo C:** Parti comuni condominiali

**Misure Penali:** NO

**Corpo D:** Scoperto di pertinenza

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Selva 29 - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo A:** Appartamento e Autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo B:** Parti comuni condominiali

**Continuità delle trascrizioni:**

**Corpo C:** Parti comuni condominiali

**Continuità delle trascrizioni:**

**Corpo D:** Scoperto di pertinenza

**Continuità delle trascrizioni:**

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Selva 29 - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00





Identificativo corpo D: Scoperto di pertinenza.

Scoperto sito in , Via Selva 29

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [redacted]

foglio 19, particella 1037, qualità Ente Urbano, superficie catastale 19\_sezione censuaria E889  
Maniago, Note: Scoperto di pertinenza

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Operazione peritali:**

Alla presenza del sottoscritto perito e del sostituto del custode giudiziario si sono ispezionati gli immobili e assunto le necessarie informazioni.

Eseguite poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

Non è stato necessario richiedere nessuna proroga.

**Residenza:** Dagli atti reperiti (contratto di locazione, pignoramento ect.) l'esecutato risulta residente ad Aci Catena (CT) in Via Vampolieri n.12.

**Stato civile:** Nell'atto di ultima provenienza l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

**La formazione dei lotti:** Gli immobili stimati per natura e consistenza non sono divisibili e per questo sono considerati come un unico lotto di vendita tenuto conto anche alla maggiore probabilità di vendita.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone .

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna

**Attrazioni storiche:** Nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** Corriera 0,5 Km circa

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole (buono), Negozi (normale), Asilo (normale), Impianti sportivi (normale), Servizi civici (normale), Poste (normale)

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (Pordenone),**  
Libero

Note: Si evidenzia è stato redatto e firmato contratto di affitto in data 15.01.2014 tra l'esecutato signor ██████████ e la signora ██████████

L'atto è registrato presso Agenzia delle Entrate di Pordenone -Ufficio Territoriale di Maniago in data 29.01.2014 al n.87 serie 3.

Il contratto ha validità dal 15.01.2014 al 14.01.2018 rinnovabile per altri quattro anni (4+4).

Ciò nonostante al sopralluogo gli immobili erano liberi e completamente vuoti e il locatario ha consegnato le chiavi dell'appartamento (vedasi verbale del delegato del custode)

**Identificativo corpo: Parti comuni condominiali**  
**sito in Maniago (Pordenone),**  
Libero

Note: Trattasi di parti comuni al condominio (bene comune non censibile)

**Identificativo corpo: Parti comuni condominiali**  
**sito in Maniago (Pordenone),**  
Libero

Note: Trattasi di parti comuni al condominio (bene comune non censibile)

**Identificativo corpo: Scoperto di pertinenza**  
**sito in Maniago (Pordenone),**  
Libero

Note: Scoperto di pertinenziale

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro ██████████  
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/11/2014 ai nn. 12568/9355;  
**relativamente a tutti i corpi**

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro ██████████; Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 45.000; Importo capitale: € 44.000 in data 13/05/2014 ai nn. 5413/734 relativamente a tutti i corpi

**4.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa siti in Maniago (Pordenone),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato**

**Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: € 325,64**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si ma solo in parte**

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

**Attestazione Prestazione Energetica presente: Si**

**Indice di prestazione energetica: D**

**Note Indice di prestazione energetica:**

La proprietà non si è presentata al sopralluogo e non è stato rinvenuto il libretto di caldaia. Effettuato l'accesso con l'idraulico incaricato alla verifica della caldaia, non è stato possibile completare i controlli ed effettuare la prova fumi per la mancanza di energia elettrica.

Non è stato quindi possibile redigere nuovo libretto. Come richiesto nel quesito si è comunque provveduto alla redazione della certificazione energetica.

I dati per la redazione della certificazione energetica sono stati desunti dalla documentazione sui consumi energetici e l'isolamento depositati in comune poiché non più verificabili in loco.

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

**Avvertenze ulteriori:**

Accertamento tecnico preventivo presso il Tribunale di Pordenone RG.4381/14 promosso dal Condominio contro il progettista e direttore di lavori per accertare vizi costruttivi sull'immobile.

Come riportato nella relazione del CTU i vizi riscontrati riguardano principalmente le parti comuni dell'edificio e le autorimesse con infiltrazioni d'acqua dai muri e dal solaio garage, cattiva esecuzione dell'intonaco e della pittura, stacco di battiscopa, presenza di muffa e umidità ect. ect. La relazione integrale del CTU può essere visionata presso la cancelleria del Tribunale. La quota spese in carico all'esecutato per ATP Tribunale di PN RG.4381/14 ammonta ad Euro 868,42 come sopra riportato nelle spese condominiali scadute comunicate dall'amministratore.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 02/03/1993 al 11/08/1999 - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO - Note: - registrato a: Maniago in data 05/08/1999 ai nn. 38/432 - trascritto a: Maniago in data 05/08/1999 ai nn. 5917/4250

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 11/08/1999 al 13/05/2004 - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio Annalisa Gandolfi in data 11/08/1999 ai nn. 50198 - trascritto a: in data 03/09/1999 ai nn. 13087/9363

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 13/05/2004 al 05/12/2005 - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio Annalisa Gandolfi in data 13/05/2004 ai nn. 50198 - trascritto a: in data 09/06/2004 ai nn. 13087/9363

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 05/12/2005 al 13/12/2005 - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio Aldo Guarino in data 05/12/2005 ai nn. 145378 - trascritto a: in data 29/12/2005 ai nn. 22146/14053

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 13/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio Aldo Guarino in data 13/12/2005 ai nn. 145450 - trascritto a: in data 05/01/2006 ai nn. 353/209

**Dati precedenti relativi a tutti i corpi**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Demolizione e ricostruzione in sito di edificio ad uso residenziale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione e ricostruzione in sito di edificio ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/02/2004 al n. di prot. 3373-NR.03/283

**Dati precedenti relativi a tutti i corpi**

Numero pratica: Demolizione e ricostruzione in sito di edificio ad uso residenziale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura intestazione

Per lavori: Demolizione e ricostruzione in sito di edificio ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/08/2014 al n. di prot. 19435-NR.03/283

**Dati precedenti relativi a tutti i corpi**

Numero pratica: Demolizione e ricostruzione in sito di edificio ad uso residenziale  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Demolizione e ricostruzione in sito di edificio ad uso residenziale  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 02/08/2004 al n. di prot. 18486- NR.04/086  
Dati precedenti relativi a tutti i corpi

Numero pratica: Demolizione e ricostruzione in sito di edificio ad uso residenziale  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante  
Per lavori: Demolizione e ricostruzione in sito di edificio ad uso residenziale  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 30/04/2004 al n. di prot. 10311  
Dati precedenti relativi a tutti i corpi

Numero pratica: Demolizione e ricostruzione in sito di edificio ad uso residenziale  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante  
Per lavori: Demolizione e ricostruzione in sito di edificio ad uso residenziale  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 28/05/2004 al n. di prot. 12922  
Dati precedenti relativi a tutti i corpi

Numero pratica: Demolizione e ricostruzione in sito di edificio ad uso residenziale  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante  
Per lavori: Demolizione e ricostruzione in sito di edificio ad uso residenziale  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 30/08/2005 al n. di prot. 19740  
Dati precedenti relativi a tutti i corpi

Numero pratica: Demolizione e ricostruzione in sito di edificio ad uso residenziale  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante  
Per lavori: Demolizione e ricostruzione in sito di edificio ad uso residenziale  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 30/08/2005 al n. di prot. 19742  
Rilascio in data 02/08/2004 al n. di prot. 18486- NR.04/086

#### 7.1 **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

##### Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Leggera variazione dell'ubicazione di alcuni fori finestra.
- Leggera variazione nelle misure interne dei locali.
- Restrignimento terrazzo ingresso.
- Realizzazione di ripostiglio sul sotto scala al piano terra.

##### Regolarizzabili mediante:

- Presentazione di sanatoria edilizia.

Descrizione delle opere da sanare:

- Leggera variazione dell'ubicazione di alcuni fori finestra.
- Leggera variazione nelle misure interne dei locali.
- Restrangimento terrazzo ingresso.
- Realizzazione di ripostiglio sul sotto scala al piano terra.

Regolarizzazione edilizia:

Oneri totali stimati per sanzione, spese tecniche iva e accessori € 2.500,00 (duemilacinquecento)

Note:

Sentito l'ufficio tecnico del Comune questo riferisce che le opere riguardanti le unità immobiliari stimate sono sanabili. Chiede comunque la presentazione di una formale richiesta correlata dagli elaborati progettuali. Prudenzialmente si quantifica in euro 2.500,00 (duemilacinquecento) l'importo comprensivo di oblazione e spese tecniche compreso iva e accessori.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi A: Appartamento e Autorimessa**

## 7.2

**Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	<p>VARIANTE URBANISTICA NR.38 Art. 28 - Zone A.O.2 - di interesse storico soggette a conservazione tipologica Definizione e finalità 1. Sono costituite da ambiti edilizi caratterizzati dalla prevalenza di edifici di interesse storico ambientale. Per esse il PRGC prevede, come categoria di intervento prevalente, la conservazione tipologica. Destinazioni d'uso 1 bis. Rispetto alle destinazioni d'uso previste dall'art. 26, per quanto riguarda le attività commerciali, all'interno di ambiti sottoposti al vincolo paesaggistico sono consentite solo attività commerciali al dettaglio di vicinato e di media struttura fino a 400 mq di superficie di vendita. Modalità e categorie di intervento 2. Per gli edifici di interesse storico-ambientale sono consentite la manutenzione edilizia e la conservazione tipologica, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26. La ristrutturazione edilizia, la demolizione e l'ampliamento sono consentiti negli edifici di interesse storico-ambientale e negli edifici di formazione recente, qualora presenti, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26. Parametri edificatori 3. E' consentito l'ampliamento, per una sola volta sino a un massimo di 100 mc, degli edifici esistenti, al fine di: - allungare il corpo di fabbrica, qualora sia opportuno ricostituire una tendenziale continuità del fronte</p>

	<p>edilizio, rispetto agli edifici contermini; - aumentare anche parzialmente la profondità del corpo di fabbrica, per motivate necessità di natura distributiva e igienico-sanitaria; - aumentare anche parzialmente l'altezza del corpo di fabbrica, esclusivamente per necessità tecniche di adeguamento dello spessore dei solai e dell'altezza delle stanze abitabili, previa autorizzazione della Soprintendenza qualora si tratti di beni vincolati. Tale ampliamento può essere consentito, purché:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia congruente con le caratteristiche storico-morfologiche dell'ambito e del contesto;</li> <li>- vengano rispettate la tipologia e la conformazione prevalente dell'edificio di interesse storico da ampliare e le caratteristiche architettoniche dei suoi fronti principali;</li> <li>- venga contemporaneamente realizzato il recupero dell'edificio preesistente;</li> <li>- la superficie del lotto lo consenta. E' consentita la realizzazione di nuove pertinenze, dell'altezza massima di due piani, per una sola volta sino a un massimo di 100 mc, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26. 4. Nelle aree di pertinenza dei beni non interessati da vincolo ai sensi della parte terza del decreto legislativo n. 42/2004 è consentita la realizzazione di strutture coperte a un piano a servizio delle attività alberghiere e ricettivo-complementari (pubblici esercizi), in deroga ai volumi consentiti, per una superficie coperta non superiore a quella esistente. Le caratteristiche spaziali, costruttive ed estetiche della nuova struttura dovranno essere congruenti con quelle del contesto storico.</li> </ul>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi norme tecniche sopra riportate
Rapporto di copertura:	Vedi norme tecniche sopra riportate
Altezza massima ammessa:	Vedi norme tecniche sopra riportate
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi a tutti i corpi**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento e Autorimessa**

*foglio 19, particella 179, subalterno 7 - proprietà quota 1/1*  
*foglio 19, particella 179, subalterno 13 - Proprietà quota 1/1*

L'attuale stato dei luoghi è ben rappresentato dagli elaborati grafici e dalle fotografie allegate.  
L'immobile oggetto di perizia è costituito da un appartamento di tipo civile (Sub.7) al piano secondo con cantina al piano terra e da una autorimessa (sub.13) al piano terra sul Condominio denominato LA PACE;  
Le unità immobiliari stimate, che fanno parte di un complesso residenziale composto di più appartamenti, sono poste nel centro abitato cittadino lungo la via Selva al civico 39 (si rileva che nell'androne il civico riportato è il 29).

L'appartamento al piano secondo, identificato con il sub.7, è composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici e catastali arrotondata di circa mq.71,50 con altezza media di circa cm.310, due terrazze di circa mq.10,70 e una cantina al piano terra con superficie lorda di circa mq.2,00.

L'autorimessa al piano terra, identificata con il sub.13, ha una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici catastali ed arrotondata di circa mq.12,00 con altezza di cm.250.

Oltre alla pertinenza scoperta identificata con il mappale 1037 ci sono le scale e le aree comuni rappresentate nelle planimetrie e negli elaborati catastali.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Stato Civile: Sposato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,20**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --- di interno; ha un'altezza interna di circa: tetto in andamento con altezza media di cm.310

L'intero fabbricato è composto da n. Terra-Primo-Secondo piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile stimato complessivamente si trova in buono stato di mantenimento.

Si sono riscontrati alcuni vizi che riguardano principalmente le parti comuni dell'edificio e le autorimesse con infiltrazioni d'acqua dai muri e dal solaio garage, cattiva esecuzione dell'intonaco e della pittura, stacco di battiscopa, presenza di muffa e umidità ect.

In ogni caso la presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti

tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre possibile verificare il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi/Terrazzo	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Travi	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: Pvc protezione: scuretti condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: Pvc condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>pvc e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale esterne	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Dichiarazione di conformità impiantista</b> - Note: Si allega dichiarazione di conformità allegata alla domanda di rilascio abitabilità a firma della ditta SICEM Srl in data 02.12.2005
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in metallo</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità</b> - Note: Si allegano dichiarazioni di conformità allegata alla domanda di rilascio abitabilità a firma delle ditte TRIFOGLIO SNC e BE.MA. SNC

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

##### **CONSISTENZA DEI BENI**

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; le terrazze chiuse su tre lati al 50%, le terrazze aperte al 30%; i muri in comune, le cantine e l'autorimessa al 50%. Per le pertinenze è indicata la consistenza catastale e non quella rilevata. Applicando tale criterio si hanno le seguenti superfici commerciali arrotondate:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	71,50	1,00	71,50	€ 750,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	10,70	0,50	5,35	€ 750,00
Cantina	sup lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00	€ 750,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	12,00	0,50	6,00	€ 750,00

83,85

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio condominiale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2015

Zona: Maniago

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Descrizione: di cui al punto **Parti comuni condominiali**

*foglio 19, particella 179, subalterno 14*  
*foglio 19, particella 179, subalterno 15*

Trattasi di parti comuni in condominio

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/7 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni  
Eventuali comproprietari: Bene comune a tutti i subalterni del condominio

Descrizione: di cui al punto **Parti comuni condominiali**

*foglio 19, particella 179, subalterno 16 prop.1/2*  
*foglio 19, particella 179, subalterno 19 prop.1/2*

Trattasi di parti comuni in condominio

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni  
Eventuali comproprietari: Bene comune ai sub. 7 e 4

Descrizione: di cui al punto **Scoperto di pertinenza**

*foglio 19, particella 1037*

Scoperto di pertinenza all'appartamento di superficie catastale (non rilevata) di mq.19

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Il terreno è di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: discreto  
Condizioni Generali dell'immobile: discrete

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie catastale di mq.19 (non rilevata)

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**Criterio di stima:**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubi-

cazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

#### Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone , Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Ufficio tecnico di Maniago, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie Immobiliari Operatori e Imprese del settore immobiliare Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio Borsino Immobiliare FIAIP Borsino Immobiliare FIMAA, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 700/900 euro/mq

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A-Appartamento e Autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 19, particella 179, subalterno 7 - quota prop.1/1

foglio 19, particella 179, subalterno 13 - quota prop.1/1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	71,50	€ 750,00	€ 53.625,00
Terrazze	5,35	€ 750,00	€ 4.012,50
Cantina	1,00	€ 750,00	€ 750,00
Autorimessa	6,00	€ 750,00	€ 4.500,00

Valore corpo	€ 62.887,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 62.887,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.887,50

#### B-Parti comuni condominiali. (valore compreso nella stima dell'appartamento e autorimessa)

foglio 19, particella 179, subalterno 14 - quota prop.1/7

foglio 19, particella 179, subalterno 15 - quota prop.1/7

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**C-Parti comuni condominiali.** (valore compreso nella stima dell'appartamento e autorimessa)  
 foglio 19, particella 179, subalterno 16 - quota prop.1/2  
 foglio 19, particella 179, subalterno 19 - quota prop.1/2

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**D-Scoperto di pertinenza.**  
 foglio 19, particella 1037 - quota prop.1/1  
 Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 1.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-Appartamento e Autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2]	83,85	€ 62.887,50	€ 62.887,50
B-Parti comuni condominiali		0,00	€ 0,00	€ 0,00
C-Parti comuni condominiali		0,00	€ 0,00	€ 0,00
D-Scoperto di pertinenza		0,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 15.971,88

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

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

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

€ 45.415,63

**Allegati**

Aggiornamento visure ipotecarie.  
Aggiornamento visure catastali.  
Estratti catastali.  
Planimetrie catastali.  
Atto provenienza.  
Dichiarazioni amministratore condominiale.  
Contratto affitto.  
Certificato di non sussistenza provvedimenti sanzionatori.  
Concessioni edilizie.  
Certificato di abitabilità.  
Collaudo statico.  
Dichiarazione conformità impianti.  
Attestazione certificazione energetica.  
Fotografie Immobile.

Data generazione:  
03-11-2015 11:11:24

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Taiariol**



E-2900

I Particella: 179

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Camilli Alessandro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 1207

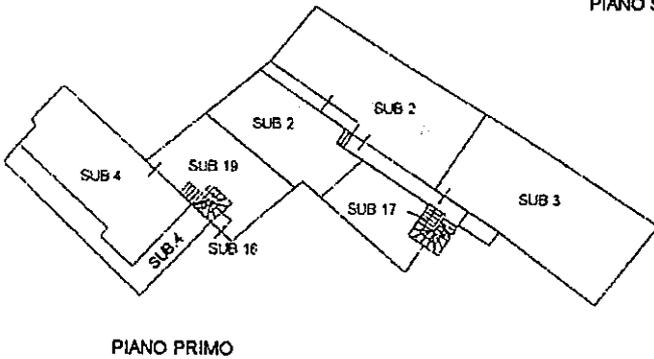
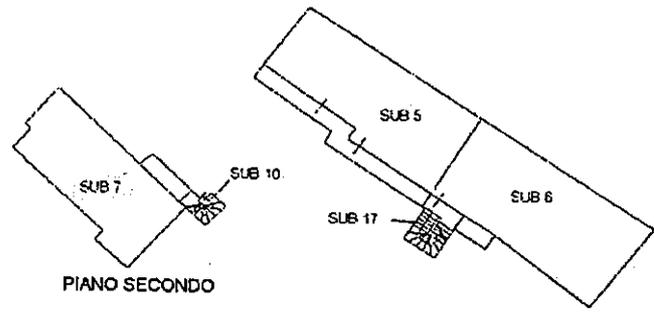
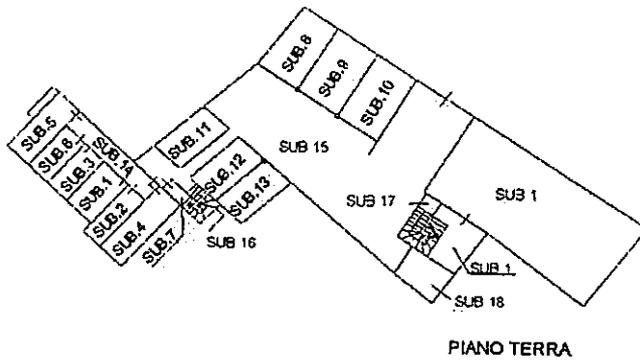
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Comune di Maniago  
Sezione: Foglio: 19 Particella: 179

Protocollo n. PN0097417 del 09/08/2005  
Tipo Mappale n. 94877 del 02/08/2005

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2015 - Comune di MANTIAGO (E889) - < Foglio: 19 - Particella: 179 - Elaborato planimetrico >

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Camilli Alessandro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 1207

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Comune di Maniago

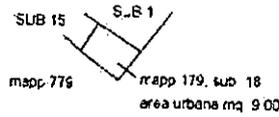
Sezione: Foglio: 19 Particella: 179

Protocollo n. PN0042974 del 06/04/2006  
Tipo Mappale n. 94877 del 02/08/2005

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2015 - Comune di MANIAGO (E889) - < Foglio: 19 - Particella: 179 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 09/09/2015 - n. T254098 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0097417 del 09/08/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Maniago

Via L. Selva

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 179

Subalterno: 7

Compilata da:

Camilli Alessandro

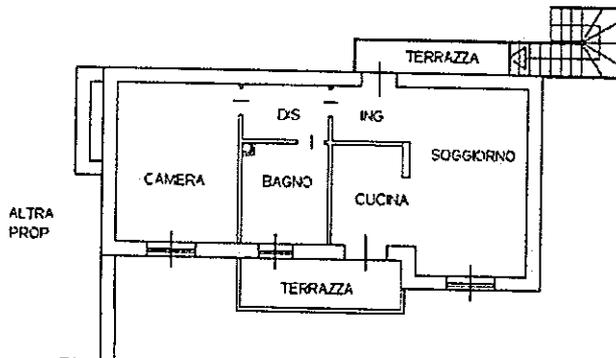
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

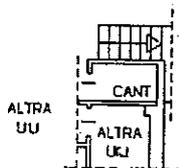
N. 1207

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO Hm=3.10



PIANTA PIANO TERRA H=2.50



Catasto del Fabbricati - Situazione al 09/09/2015 - Comune di MANIAGO (E8882) - Foglio: 19 - Particella: 179 - Subalterno: 7 - VIA LORENZO SELVA n. 39 piano: T-2;

Ultima planimetria in atti

Data: 09/09/2015 - n. T251314 - Richiedente: TRLNTN64L14G888E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0097417 del 09/08/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Maniago

Via L. Selva

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 179

Subalterno: 13

Compilata da:

Camilli Alessandro

Iscritto all'albo:

Geometri

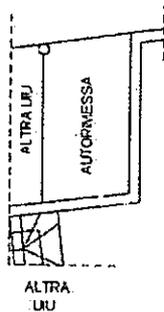
Prov. Pordenone

N. 1207

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/09/2015 - Comune di MANIAGO (FR889) - < Foglio: 19 - Particella: 179 - Subalterno: 13 >  
VIA LORENZO SELVA n. 39 piano: 1;



PIANTA PIANO TERRA H=2.50

Ultima planimetria in atti

Data: 09/09/2015 - n. T251316 - Richiedente: TRLN64L14G888E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)