

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **239/2016**

Data udienza ex art. 569 C.P.C.: 07-06-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - unico

Esperto alla stima: Geom. Ezio Antonio Bassani
Codice fiscale: BSSZTN61B01I904G
Partita IVA:
Studio in: Corso Roma 30 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 04273509
Fax: 0427927417
Email: eziobassani@bassanileon.it
Pec: ezioantonio.bassani@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pascoli 29/D - Maniago (Pordenone) - 33085

Descrizione zona: Semicentrale a diretto contatto con la zona boschiva montana

Lotto: 001 - unico

Corpo: unico

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [redacted] proprietaria per 1/2 in regime della comunione dei beni; [redacted] proprietaria per 1/2 in regime della comunione dei beni; **Foglio 11, particella 377, subalterno 3**, indirizzo via G. Pascoli 29, piano S1-2, comune E889, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,0, rendita € 604,25,

[redacted] proprietaria per 1/2 in regime della comunione dei beni; [redacted] proprietaria per 1/2 in regime della comunione dei beni; **Foglio 11, particella 377, subalterno 12**, indirizzo via G. Pascoli 29, piano T, comune E889, categoria C/6, classe 4, consistenza 16, rendita € 43,80,

[redacted] proprietaria per 1/2 in regime della comunione dei beni; [redacted] proprietaria per 1/2 in regime della comunione dei beni; **foglio 11, particella 377, subalterno 13**, indirizzo via G. Pascoli 29, piano T, comune E889, categoria C/6, classe 4, consistenza 16, rendita € 43,80

2. Possesso

Bene: via Pascoli 29/D - Maniago (Pordenone) – 33085

Lotto: 001 - unico

Corpo: unico

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Pascoli 29/D - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - unico

Corpo: unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Pascoli 29/D - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - unico

Corpo: unico

Creditori Iscritti: Condominio Pascoli, DEUTSCHE BANK MUTUI con sede in Milano

5. Comproprietari

Beni: via Pascoli 29/D - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - unico

Corpo: unico

Regime Patrimoniale: SERBIA E MONTENEGRO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Pascoli 29/D - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - unico

Corpo: unico

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pascoli 29/D - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - unico

Corpo: unico

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Pascoli 29/D - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - unico

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Maniago (Pordenone)
Località/Frazione
Via Pascoli 29/D

Lotto: 001 - unico

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: unico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (Pordenone) CAP: 33085 frazione:
capoluogo, via pascoli 29/D

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/2 in regime della comunione dei beni; [redacted] proprietaria per 1/2 in regime della comunione dei beni;

Foglio 11, particella 377, subalterno 3, indirizzo via G. Pascoli 29, piano S1-2, comune E889, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,0, rendita € 604,25

Millesimi di proprietà di parti comuni: 38.68 millesimi complessivi

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/2 in regime della comunione dei beni; [redacted] proprietaria per 1/2 in regime della comunione dei beni;

Foglio 11, particella 377, subalterno 12, indirizzo via G. Pascoli 29, piano T, comune E889, categoria C/6, classe 4, consistenza 16, rendita € 43,80

Millesimi di proprietà di parti comuni: 38.68 millesimi complessivi

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/2 in regime della comunione dei beni; [redacted] proprietaria per 1/2 in regime della comunione dei beni;

Foglio 11, particella 377, subalterno 13, indirizzo via G. Pascoli 29, piano T, comune E889, categoria C/6, classe 4, consistenza 16, rendita € 43,80

Millesimi di proprietà di parti comuni: 38.68 millesimi complessivi

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La terrazza della camera risulta in realtà veranda, in cucina una finestra non è stata rappresentata graficamente

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: La terrazza della camera risulta in realtà veranda, in cucina una finestra non è stata rappresentata graficamente

Note: variazione docfa ripresentazione schede planimetriche.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si stima un costo di euro 1000.00 per la regolarizzazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona semicentrale a ridosso del centro storico di Maniago che risulta al margine dell'abitato a ridosso della zona boschiva montana. La zona è costituita prevalentemente da abitazioni unifamiliari fatta esclusione per i tre corpi di fabbrica del condominio Pascoli che comprende le unità staggite. La viabilità che collega al centro storico risulta di modesta larghezza, comunque in buono stato di manutenzione e conservazione e delimitata in gran parte da piacevole muratura storica in ciottolato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a ridosso della zona boschiva montana a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: dolomiti Friulane.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autostradale Km.35, autobus di linea Km.1

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI con sede in Milano contro [REDACTED] A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 20/03/2008 ai nn. 156502/28694; iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/03/2008 ai nn. 5079/905; Importo ipoteca: € 252000,00; Importo capitale: € 140000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Condominio Pascoli contro [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 20/06/2016 ai nn. 2505/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/07/2016 ai nn. 10089/6829.

Dati precedenti relativi ai corpi: unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 7.115,73 €. Si allega dichiarazione

dell'amministratore di condominio con l'ammontare di tutte le spese pregresse precisando che all'acquirente competono quelle relative ai due anni pregressi indicate dall'amministratore in euro 7115.73

Millesimi di proprietà: millesimi di proprietà: 38.68; millesimi relativi alla gestione dell'impianto di riscaldamento: 33.008.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G (423.58 kWh/mq anno)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 20/03/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 29/10/1993, ai nn. 62299; trascritto a Pordenone, in data 18/11/1993, ai nn. 12290/9483.

Note: Acquisto dell'intera proprietà del mappale del foglio 11 n. 377 sub. 13

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 20/03/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 25/05/1994, ai nn. 65510; trascritto a Pordenone, in data 23/06/1994, ai nn. 6733/5067.

Note: Acquisto dell'intera proprietà del mappale del foglio 11 n. 377 sub. 3, 12

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 20/03/2008, ai nn. 156501/28693; registrato a Maniago, in data 25/03/2008, ai nn. 780/1T; trascritto a Pordenone, in data 26/05/2008, ai nn. 5078/3509.

Note: Acquisto dell'intera proprietà dei mappali del foglio 11 n. 377 sub. 3, 12, 13

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 128/73

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/08/1973 al n. di prot. 7787

Abitabilità/agibilità in data 04/09/1976 al n. di prot. 8966/76

Numero pratica: 25/74

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ampliamento di un fabbricato di cui alla licenza n. 128/73 di data 20/08/1973

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/03/1974 al n. di prot. 1298

Abitabilità/agibilità in data 04/09/1976 al n. di prot. 8965/76

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura di un terrazzo tramite l'installazione di un serramento.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria e/o attività di edilizia libera per lavori già eseguiti

Descrizione delle opere da sanare: Installazione di un serramento a chiusura di una terrazza.

Scia in sanatoria e/o attività edilizia libera per lavori già eseguiti: € 1.316,00

Variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.316,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La veranda in relazione all'epoca di costruzione necessita di autorizzazione in sanatoria e/o di comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera per opere già realizzate
si assume la condizione di regolarizzazione più onerosa: 516.00 euro a titolo di oblazione, 800.00 euro di redazione pratica

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedi stralcio allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	3 piani

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento al secondo piano con cantina nell' interrato e due autorimesse al piano terra. La costruzione risale ai primi anni 1970 e rispecchia le caratteristiche costruttive dell'epoca. Le murature in elevazione sono miste in laterizio e c.a. gli orizzontamenti di piano e copertura in latero cemento, il tutto intonacato al civile e tinteggiato. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia, i serramenti esterni sono in alluminio a profilo freddo dotati di vetro singolo. I pavimenti della zona e i rivestimenti della cucina e dei servizi in piastrelle di

ceramica. I pavimenti delle camere sono in palchetti in quadrotti di rovere. Le autorimesse e la cantina hanno pavimenti in c.l.s..

La conformazione è la seguente ingresso cucina e soggiorno entrambi comunicanti con ampia terrazza coperta e chiusa su tre lati, disimpegno due camere da due posti letto di cui una collegata alla terrazza chiusa a veranda, due servizi di cui uno cieco. La cantina e le autorimesse risultano di normali dimensioni e queste ultime con spazio di manovra esterno coperto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Montenegro

Eventuali comproprietari: [redacted]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted]

3. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

4. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 159,50

E' posto al piano: S1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1973

Ha un'altezza utile interna di circa m. ml.275

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato e le parti comuni quali vani scale ecc. sono bisognosi di ritinteggiatura.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

Tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**
- Note: persiane scorrevoli in PVC

Infissi interni

Tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Scale

Posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo**

Impianti:Citofonico Tipologia: **audio**Elettrico Tipologia: **sottotraccia**Gas Tipologia: **sottotraccia**Telefonico Tipologia: **sottotraccia**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale appartamento	Sup lorda di pavimento	1,00	97,00	€ 600,00
Residenziale veranda	Sup lorda di pavimento	0,75	3,60	€ 600,00
Residenziale terrazza	Sup lorda di pavimento	0,50	4,35	€ 600,00
Residenziale cantina	Sup lorda di pavimento	0,50	6,50	€ 600,00
Autorimesse	Sup lorda di pavimento	0,50	9,00	€ 600,00
Residenziale autorimesse	Sup lorda di pavimento	0,50	9,00	€ 600,00

129,45

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Maniago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 600

Valore di mercato max. (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, la mancanza di liquidità generalizzata, il valore delle aree edificabili e tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche ed in particolare l'ubicazione semi periferica, il buon grado di finitura e manutenzione dei locali interni, i valori della banca dati dell' Agenzia delle Entrate del primo semestre 2016, il sottoscritto geometra giunge alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Maniago; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona, colleghi che operano nel settore immobiliare; Altre fonti di informazione: Amministratore di condominio, ufficio tecnico del comune di Maniago.

8.2 Valutazione corpi:

Unico. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale appartamento	97,00	€ 600,00	€ 58.200,00
Residenziale veranda	3,60	€ 600,00	€ 2.160,00
Residenziale terrazza	4,35	€ 600,00	€ 2.610,00
Residenziale cantina	6,50	€ 600,00	€ 3.900,00
Autorimesse	9,00	€ 600,00	€ 5.400,00
Residenziale autorimesse	9,00	€ 600,00	€ 5.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.670,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 95.000,00
Valore corpo	€ 84.223,33
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 84.223,33
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.223,33

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo civile [A2]	129,45	€ 84.223,33	€ 84.223,33

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

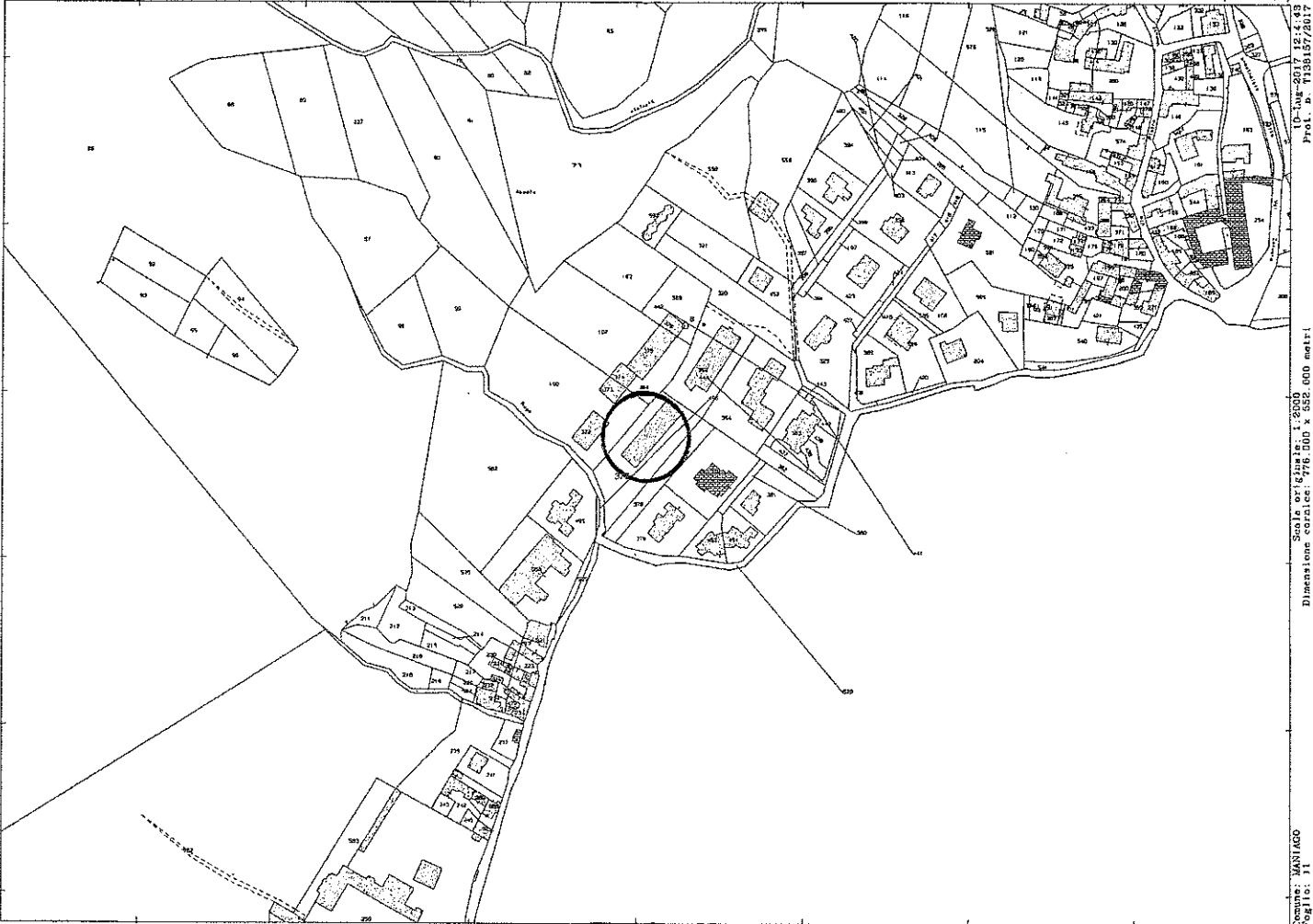
Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp.	€ 20.639,17
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.316,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.268,17
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
26-07-2017 08:07:11

L'Esperto alla stima
Geom. Ezio Antonio Bassani



N=24500

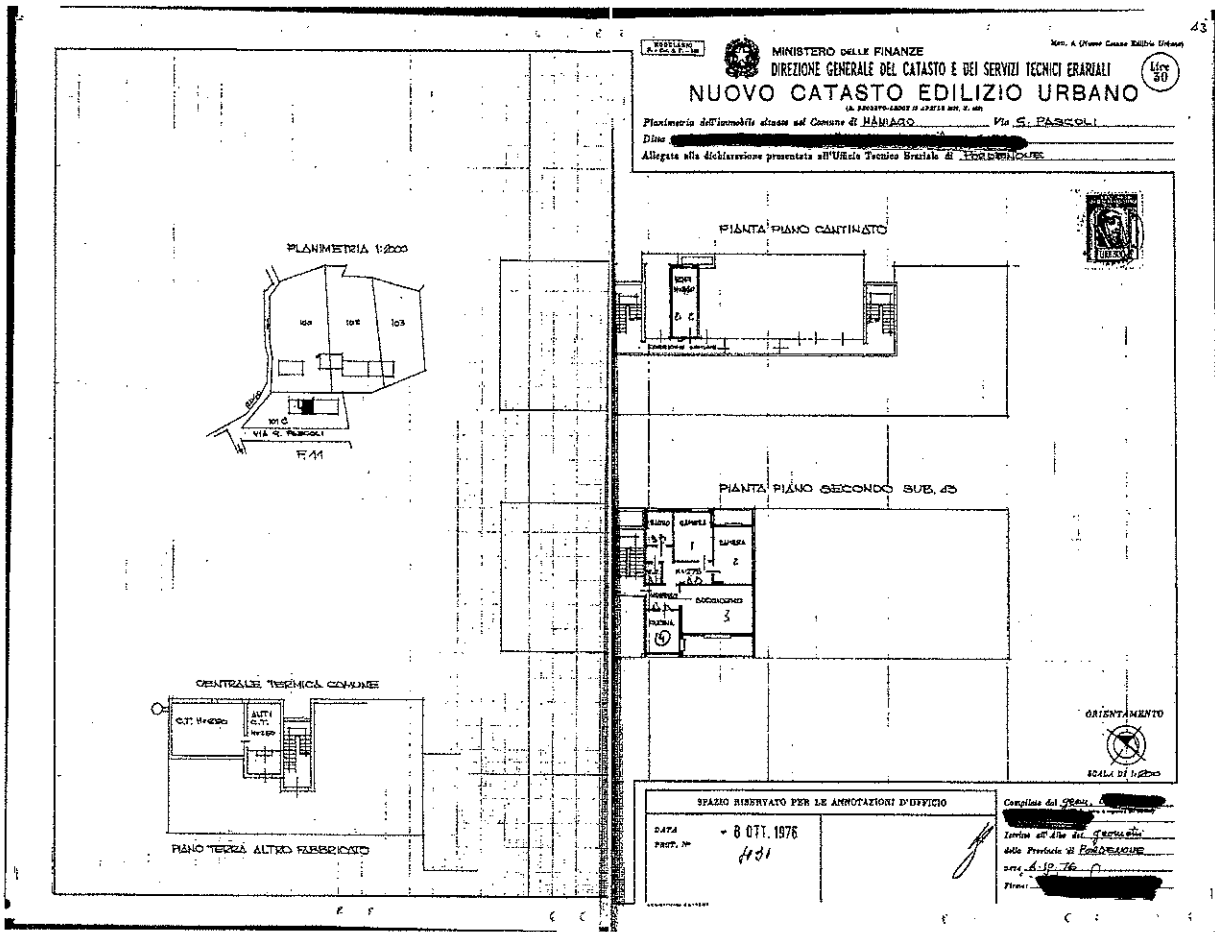
E=3200

10-Aug-2017 12:4:43
Procl. n. 7198187/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartacea: 776.000 x 582.000 metri

Comune: MANIAGO
Foglio: 11

Porticella: 375



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI URBANI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (A. PROSPETTIVE DI ART. 10, L. 460)

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di **MANIAGO** - Via **S. PASOLI**
 Data: _____
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di **TERRENOQUE**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 8 OTT. 1976
 PROT. N. 1131

Completato dal **[redacted]**
 Invece di **[redacted]**
 della Particella di **[redacted]**
 data **8.10.76**
 Firma **[redacted]**

MINISTERO DELLE FINANZE
L. 22.1.77 - n. 31

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(in attuazione dell'art. 28, n. 4/b)

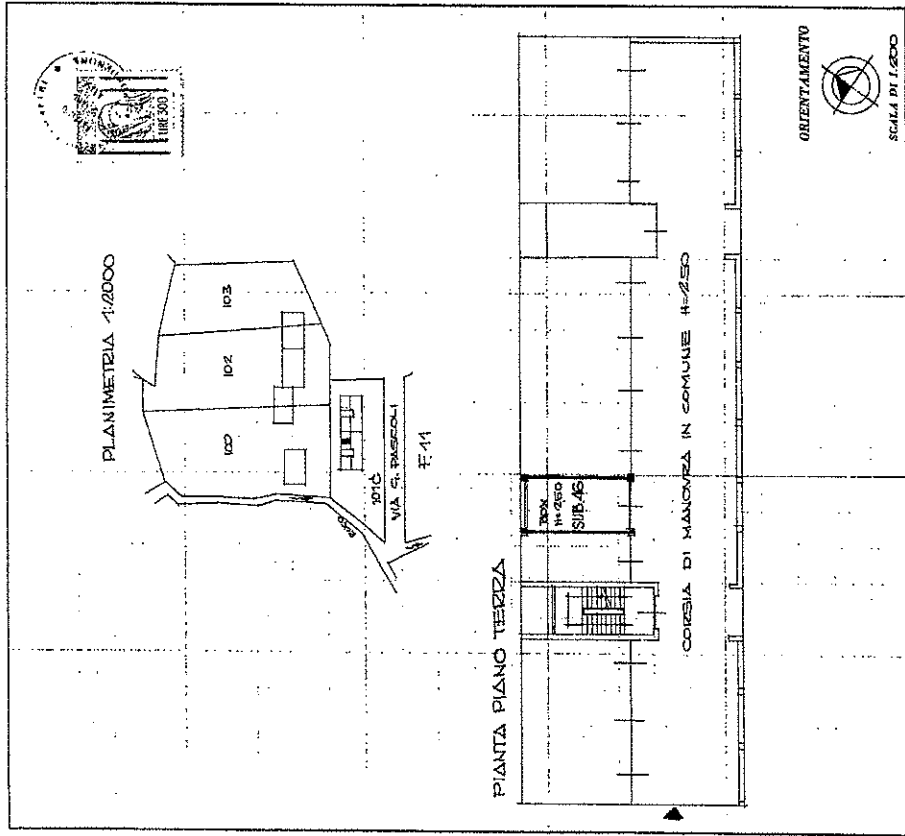
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MANIAGO** Via **S. BASSOLI**

Data

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **ROBENIONE**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Erariale)

15
15



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: - 9 OTT. 1976
PROF. N°: H. P. H.

Completata dal: [Redacted]
Inteso all'atto della gestione
della Provincia di Treviso
Data: 24.10.76
Firma: [Redacted]

100.000.000.000