

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

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro:   


N° Gen. Rep. **323/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geometra Oscar Brisotto  
**Codice fiscale:** BRSSCR68M03G888N  
**Partita IVA:** 01624260939  
**Studio in:** VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile  
**Telefono:** 0434738291  
**Fax:** 0434738291  
**Email:** oscar.brisotto@alice.it  
**Pec:** oscar.brisotto@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Galileo Galilei n.12/c - Maniago - Maniago (Pordenone) - 33085

**Descrizione zona:** Maniago è un comune italiano di circa 11 700 abitanti della provincia di Pordenone in Friuli-Venezia Giulia. In base alla legge regionale 26/2014 "Riordino del sistema Regione - Autonomie locali del Friuli Venezia Giulia" Maniago è sede della UTI delle Valli e Dolomiti Friulane. La cittadina è nota per l'arte fabbrile, che assegna a Maniago il nome di città del coltello: sono molte le coltellerie impiantate artigianalmente a partire dall'età medievale.[5] Fin dal Quattrocento gli abili coltellinai maniaghesi forgiavano coltelli e lame, che andavano a fornire anche le truppe della Serenissima. Nel 1998 è stato aperto al pubblico il Museo dell'arte fabbrile e delle coltellerie. Maniago si trova nella parte occidentale della regione Friuli Venezia Giulia, all'imboccatura di due valli della pedemontana pordenonese, la Valcellina e la Val Colvera, a circa 70 km dal mare Adriatico. Il suo centro urbano sorge ad un'altitudine di 283 m s.l.m. nella zona di confluenza tra il fiume Cellina e il torrente Colvera, che attraversa l'abitato maniagheso. Il territorio comunale raggiunge un'altezza massima di 1.224 m s.l.m. e un'altezza minima di 171 m s.l.m. Maniago sorge in una piana ai piedi delle Prealpi Carniche, che si estendono alle spalle dell'abitato. Nel suo territorio sono presenti ambienti molto diversi tra loro, che comportano una grande varietà di flora e fauna. Nella porzione settentrionale del Comune, dall'altitudine più elevata, si estendono boschi di latifoglie, quali querce, castagni, faggi, acacie e aceri, con un rigoglioso sottobosco, mentre nella zona meridionale si trova l'area dei Magredi, oggi protetta da una riserva naturale, situata dove le acque del Cellina e del Meduna sprofondano nella falda acquifera, originando un ambiente pianeggiante caratterizzato da forte permeabilità del suolo e dalla conseguente scarsa produttività dei terreni.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

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

**Dati Catastali:**

- Quota diritto 1/2 con

Foglio 21, particella 868, subalterno 3, scheda catastale PN 35489, indirizzo Via Galileo Galilei bn.12/c, scala -, interno C, piano 1, comune Maniago, categoria a/2, classe 3, consistenza 7,5 Vani, superficie 111, rendita € 755,32,

**Dati Catastali:**

- Quota diritto 1/2

Foglio 21, particella 868, subalterno 12, scheda catastale PN 35490, indirizzo Via Galileo Galilei bn.12/c, scala -, comune Maniago, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 MQ, superficie 18 MQ, rendita € 57,64

### 2. Possesso

**Bene:** Via Galileo Galilei n.12/c - Maniago - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Galileo Galilei n.12/c - Maniago - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Galileo Galilei n.12/c - Maniago - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOP.  
BANA POPOLARE di Cividale Soc. Coop,

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Galileo Galilei n.12/c - Maniago - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Regime Patrimoniale:** Separazione dei beni

**Comproprietari:** Dini Andrea – Nascè Mikaela

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Galileo Galilei n.12/c - Maniago - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Galileo Galilei n.12/c - Maniago - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Galileo Galilei n.12/c - Maniago - Maniago (Pordenone) 33085

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Con ordinanza del 09-03-2017, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Monica Biasutti, nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 21 Marzo 2017 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto ca-

none di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a

giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione nel libero mercato.

Dispone, inoltre che l'esperto:

SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;

b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;

c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;

d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo [assistenza-perizia@efisystem.it](mailto:assistenza-perizia@efisystem.it)

f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Pro-

cesso Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione\_oggetto del file (es: e.i. 23/2013\_relazione; e.i. 23/2013\_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;

h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

Beni in Maniago (Pordenone)  
Località/Frazione Maniago  
Via Galileo Galilei n.12/c

**Lotto: 001**

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: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (Pordenone) CAP: 33085 frazione:  
Maniago, Via Galileo Galilei n.12/c

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] con [redacted]

[redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Con [redacted]

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted]

Quota diritto 1/2,

Dati Catastali: Foglio 21, particella 868, subalterno 3, scheda catastale PN 35489, indirizzo Via Galileo Galilei n.12/c, scala -, interno C, piano 1, comune Maniago, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 Vani, superficie 111, rendita € 755,32



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

- Quota diritto 1/2,

**Dati Catastali:** Foglio 21, particella 868, subalterno 12, scheda catastale PN 35490, indirizzo Via Galileo Galilei n.12/c, scala -, comune Maniago, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 MQ, superficie 18 MQ, rendita € 57,64

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è Maniago, e precisamente in Via Galileo Galilei n.12, è caratterizzata da singole abitazioni e dai complessi condominiali contermini all'area stessa, sia ad uso residenziale che commerciale. Nella immediate vicinanze, ci sono negozi, Bar, scuole e qualsiasi altro tipo di attività commerciale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**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:** Pordenone che di sta circa 20-25 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Museo dell'Arte Fabbrile e delle Coltellerie, Lago di Barcis.

**Attrazioni storiche:** Museo Archeologico di Montereale Valcellina, Castello di Maniago, Parrocchia San Mauro Martire,

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Esecutato [REDACTED] congiuntamente ai propri familiari, in qualità di proprietaria dell'immobile;

Con provvedimento di assegnazione della casa coniugale è stato trascritto per l'opponibilità ai terzi ex art.6 L. 898/1970 in data 23-03-2012.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] scritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare e della provincia di Pordenone in data 20/06/2007 ai nn. 11598/2957; Importo ipoteca: € 306.250,00; Importo capitale: € 175.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] scritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di PN in data 23/03/2012 ai n. 4078/3089; Con decreto del 14-12-2010 (efficace dal 29-12-2010) è stata omologata la separazione dei medesimi; Con provvedimento di assegnazione della casa coniugale è stato trascritto per l'opponibilità ai terzi ex art.6 L. 898/1970 in data 23-03-2012.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Ipoteca Giudiziale a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOP. contro [REDACTED] Derivante da: 0281 - Decreto Ingiuntivo iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Pordenone in data 04/04/2016 ai nn. 4390/674.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] Derivante da: 0281 - Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Pordenone in data 02/05/2016 ai nn. 5829/929; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 180.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] Derivante da: 726 Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Pordenone in data 12/10/2016 ai nn. 13699/9368.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per quanto riguarda la ripartizione delle spese relative all'appartamento della Signora Nasce del Condominio Galilei le invio i dati che mi ha richiesto: "Consuntivo 2014-2015 Euro 38,60" – " Consuntivo 2015-2016 Euro 1723,90" per un totale di Euro 1762,50. Preciso che i consuntivi sono relativi agli esercizi che iniziano il 1 luglio e terminano il 30 giugno successivo. Il totale si riferisce al 30 giugno 2016 in quanto l'esercizio 2016-2017 su preventivo si chiuderà il prossimo 30 giugno 2017.

**Millesimi di proprietà:** All'appartamento con annesso cantina e autorimessa, compete anche una quota complessiva pari a 128/1000 della parti comuni dello stabile come meglio indicate nell'art. 1117 cc

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Epi gl,nren 244,22

**Note Indice di prestazione energetica:** Il presente certificato APE è stato redatto dal Geometra Giacomo Bolognini, con studio in Via leopardi - 33079 Sesto al Reghena

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** No

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Quota diritto 1/1**

[REDACTED] – Quota diritto 1/1 al . in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 15/02/2001, ai nn. ; trascritto a Agenzia delle entrate, Servizio di pubblicità Immobiliare di Pordenone, in data 23/02/2001, ai nn. 2940/2144.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 173/72  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato urbano  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 20/12/1972 al n. di prot. 11094

Numero pratica: 2967  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 17/02/1995 al n. di prot. 2967

Numero pratica: 3874  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Manutenzione straordinaria  
 Oggetto: Ristrutturazione edilizia  
 Presentazione in data 11/02/2009 al n. di prot. 3874

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità: Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto è conforme allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	in data 27.05.2013 con Delibera C.C. n. 23 è stata approvata la Variante n. 38 al P.R.G.C.
Zona omogenea:	B2 Residenziale di consolidamento e completamento estensivo.
Norme tecniche di attuazione:	Le destinazioni d'uso consentite secondo l'Art 35 - Zone B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive Definizione e finalità 1. Sono costituite da aree a destinazione prevalentemente residenziale, parzialmente o totalmente edificate, in modo estensivo. Parametri edificatori 2. L'edificazione deve rispettare i seguenti parametri: lf: 1.2 mc/mq N. max piani: 3 Dc: 5 m, a confine in caso di contiguità, o previa convenzione con il confinante Ds: 6 m

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
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	3 Piani
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità: Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto è conforme allo stato dei luoghi.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione**

Trattasi di complesso residenziale costituito da 8 Appartamenti ad uso residenziale; il fabbricato è costituito strutturalmente da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato e precisamente: le unità immobiliari sono così suddivise con 3 appartamenti al piano primo, 3 al piano secondo e 2 al piano terra-rialzato; il tutto sito a Maniago (PN) in Via Galileo Galilei n.12; L'accesso avviene attraverso dalla strada principale, per appunto denominata Via Galileo Galilei, e tale viabilità d'accesso è a sfondo in asfalto, così come per l'accesso carraio che da accesso ai garage poste a sud rispetto all'ingresso del complesso residenziale; diversamente la zona di ingresso pedonale è in battuta di calcestruzzo di colore naturale liscio. L'edificio può essere considerato inoltre in zona semicentrale rispetto al centro di Maniago, ma allo stesso tempo è posto sulla via principale che collega Pordenone, ed altri centri limitrofi.

**Descrizione dello Stato dei luoghi:**

Nella zona antistante al complesso residenziale, ci sono dei posti auto ad uso dello stesso condominio che danno direttamente all'accesso pedonale. Addentrandoci attraverso il vialetto pedonale, si arriva alla porta dell'ingresso condominiale, posta a metà del fabbricato. Il piano rialzato è dotato di un ampio ingresso e di spazi coperti (terrazze comuni) per il gioco dei bambini, diversamente nel piano seminterrato (sporgente fuori terra di circa ml 1) sono ubicate 8 autorimesse e la centrale termica. Proseguendo attraverso le scale interno al condominio si accede ad un corridoio comune di ampie dimensioni che relaziona gli appartamenti al piano primo, tra cui l'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. Addentrandoci attraverso il portoncino di ingresso, si accede ad un vano disimpegno che collega la zona giorno costituita da cucina e soggiorno con ampio terrazzo posta nel soggiorno e la zona notte, costituita da tre camere e due bagni, di cui uno con il posizionamento della caldaia ad uso dello stesso immobile. Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

- Fondazioni perimetrali e di collegamento in c.a. ;
- Pilastri in Cls di dimensione variabile e muri in elevazione al Piano Terra, primo e secondo;
- Muratura di tamponamento tra edifici esclusivamente in laterizio, e di misure variabili;
- Primo Solaio interpiano del tipo in soletta di cemento armato e caldana a spessore variabile);
- Solaio di copertura e sporti di linda composto cemento armato e caldana a spessore variabile con impermeabilizzazione dello stesso;
- Divisori interni dell'immobile in laterizio di spessore variabile e cartongesso;

Le finiture sono medie e possono essere così riassunte:

- Pavimentazioni della cucina, ingresso e soggiorno in piastrella monocottura di medi dimensioni, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;
- Pavimentazioni della zona adibita a notte e disimpegno sono in listoni di parquet posti in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;
- Pavimentazione del bagno e wc in piastrelle classiche poste su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante;
- Rivestimento interno alle pareti del bagno in piastrelle da 20x20 poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza variabile di circa cm. 220/240 dal pavimento esistente;
- Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, lavabo a colonna, bidet tutti dotati di rubinetteria in acciaio;
- Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo normale a battente;
- Serramenti esterni sono suddivisi secondo la seguente tipologia:  
  
Per tutto l'appartamento sono in Alluminio con vetro camera obsoleto del tipo semplice, all'esterno le chiusure a protezione degli stessi sono in pvc (tapparelle)
- Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco;
- Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;
- Impianto di riscaldamento esistente, ma non è stato possibile verificarne le caratteristiche e delle tubazioni stesse;
- Adduzione del gas avviene mediante tubazioni generali;
- Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di idonei punti luce, prese, e commutatori ecc;
- Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] on [redacted]

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - con [redacted]

Superficie complessiva di circa mq **136,60**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 12/c; ha un'altezza utile interna di circa m. 10,50

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: normale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale (Abitazione)	sup lorda di pavimento	1,00	110,60	€ 800,00
Residenziale (Garage)	sup lorda di pavimento	1,00	18,00	€ 500,00
Residenziale (Cantina)	sup lorda di pavimento	1,00	8,00	€ 500,00

**136,60**

**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: 2016

Zona: Maniago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Comparativa

**Elenco fonti:**

Catasto di Maniago;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le fonti di informazione in merito ai parametri di compravendita, mi sono pervenute mediante la raccolta di dati attraverso le Agenzie immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare e Borsino immobiliare.

**8.2 Valutazione corpi:****Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale (Abitazione)	110,60	€ 800,00	€ 88.480,00
Residenziale (Garage)	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00
Residenziale (Cantina)	8,00	€ 500,00	€ 4.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 101.480,00
Valore corpo	€ 86.258,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 86.258,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.258,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione, con annesso garage e cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	136,60	€ 86.258,00	€ 86.258,00

**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% )	€ 14.888,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese condominiali inavase al 31 giugno 2017	€ -1.762,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.606,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 82.606,80



**Note finali dell'esperto:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongo, congruo il prezzo applicato.

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Distinti Saluti.

Data 08-08-2017

**Allegati**

- Allegato 1 Visura catastale, Visura Storica, estratto di mappa e Planimetrie immobile
- Allegato 2 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 3 Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
- Allegato 4 Certificato di destinazione urbanistica e provv. sanzionatori e spese condom. inevase
- Allegato 5 Certificazioni anagrafiche, Sentenza Divorzio e Separazione
- Allegato 6 Atto Notarile
- Allegato 7 Banca dati quotazioni immobiliari
- Allegato 8 Documentazione fotografica
- Allegato 9 Certificazione Energetica A.P.E.
- Allegato 10 Modulo richiesta dati eseguiti e dati amministratore condominiale

Data generazione:  
08-08-2017 17:08:39

L'Esperto alla stima  
**Geom Oscar Brisotto**







