

**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:**

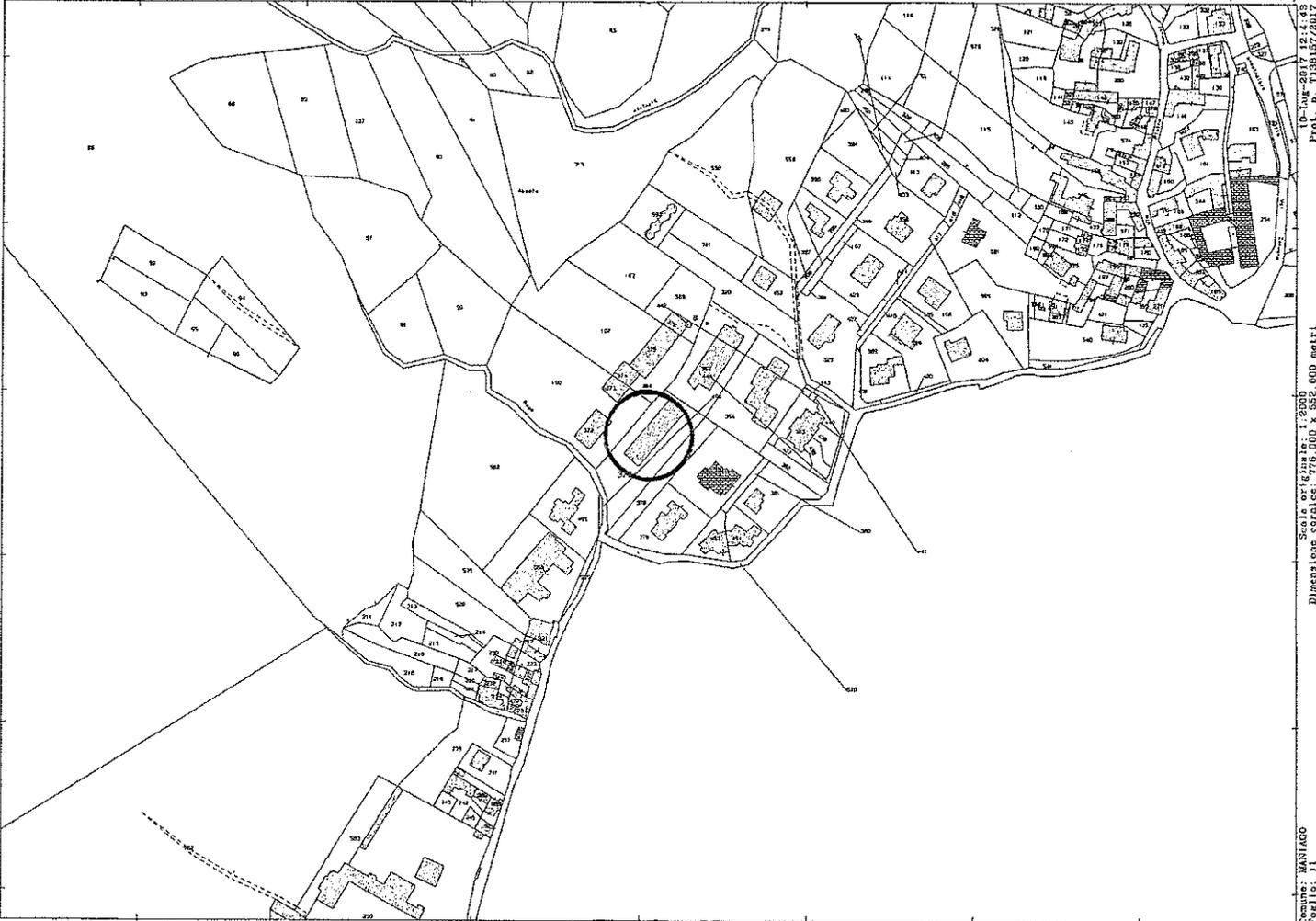
Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp.	€ 20.639,17
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.316,00

**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

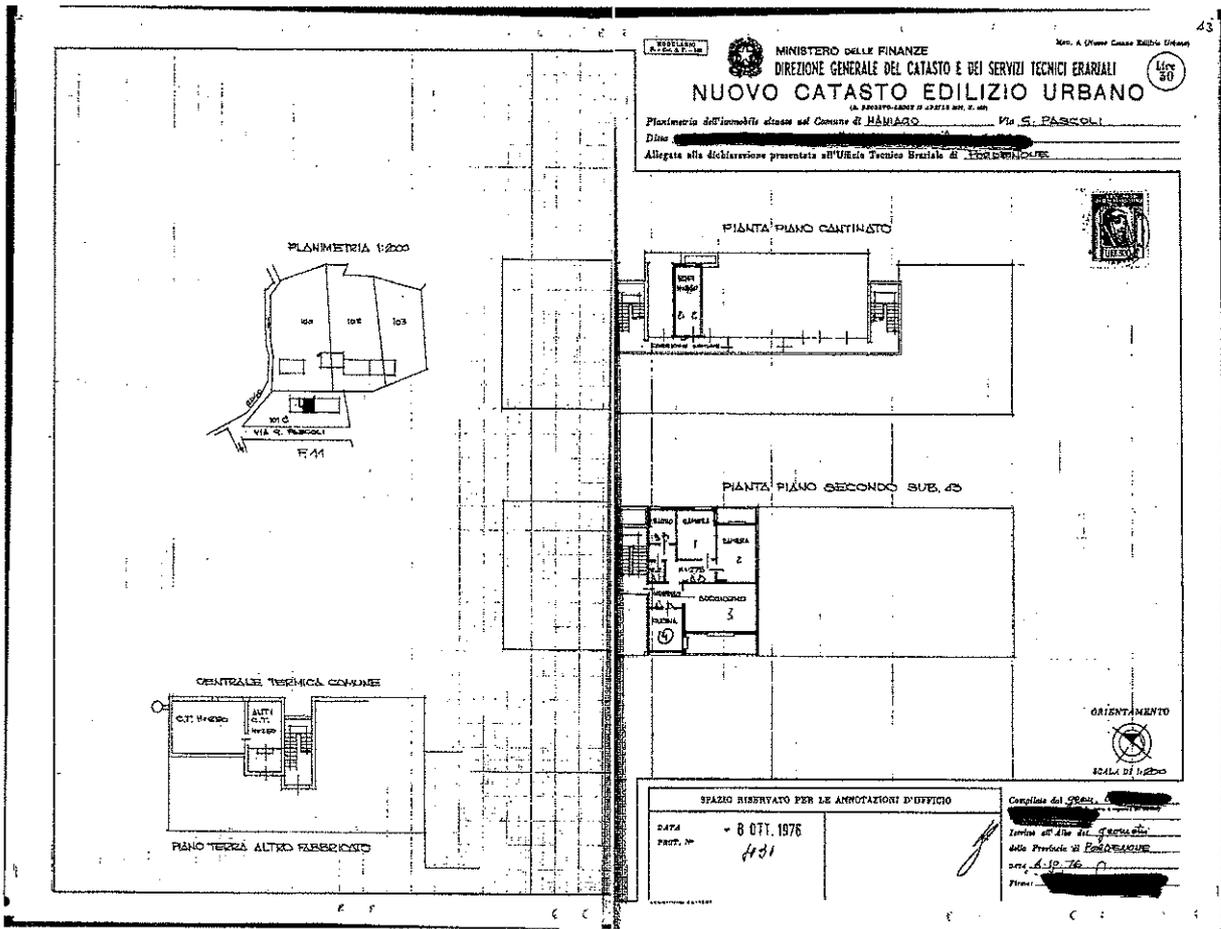
E=3200

10-Aug-2017 12:4:43  
Procl. n. 7198157/2017

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartacea: 776.000 x 562.000 metri

Comune: MANIAGO  
Foglio: 11

Porticella: 375



MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI URBANI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(A. PROCESSIONE DI ART. 2, 4°)  
 Pianta dell'immobile sita 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

Completata dal                       
 Invece di                       
 della Particella di                       
 data 8.10.76  
 Firma

BOZZINO  
P. - C.A. S. 1 - 18

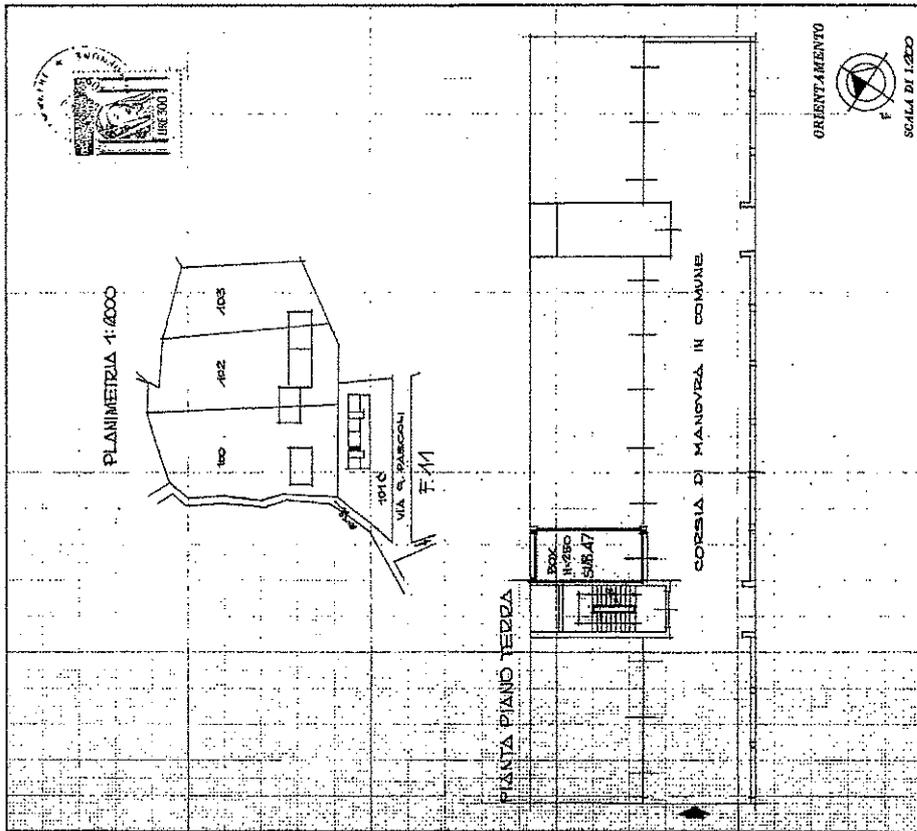
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

L. 15

# MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MANNAGO Via S. PIASSOLI  
in adempimento dell'art. 460

Detto [redacted]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Energetico di BOZZINO.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 8 OTT. 1976  
PROT. N° 105

Compilata dal [redacted]  
Inscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di BOZZINO  
n. 2.1075  
Firma: [redacted]



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Erario)

15<sup>15</sup>

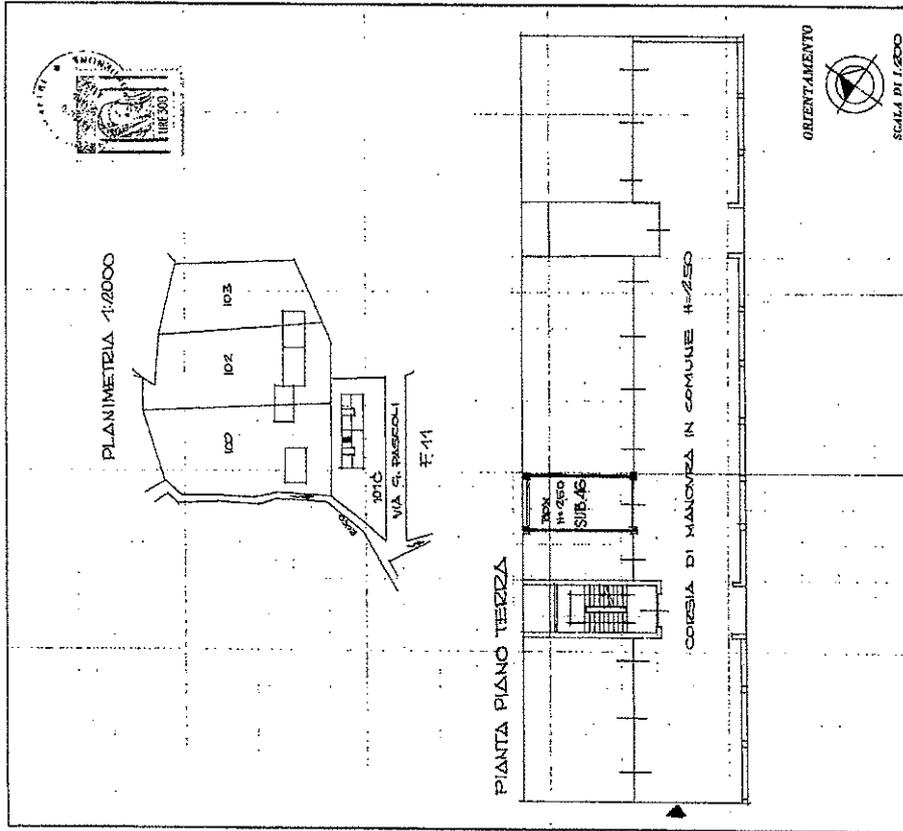
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(in attuazione dell'art. 28, lett. a) del D.L. n. 40/1990)

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

Data

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



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

9 OTT. 1976

PROF. N°

Completata dal [redacted]

Inteso all'atto della [redacted]

della Provincia di [redacted]

con [redacted]

Firma: [redacted]

100