

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **286/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

[REDACTED]
Lotto 002 - POSTI AUTO COPERTI

Esperto alla stima: P.I. Alessandro Filipuzzi
Codice fiscale: FLPLSN54H29H891Z
Partita IVA: 00294640933
Studio in: vicolo Concavo 11 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740548
Fax: 042751315
Email: info@studiofilipuzzi.it
Pec: alessandro.filipuzzi@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via dei Venier, n°3d. - Campagna - frazione di Maniago. - Maniago (Pordenone) - 33085

Descrizione zona: I beni immobili sono ubicati in Campagna di Maniago, frazione del Comune di Maniago, zona residenziale, in posizione adeguatamente servita da viabilità urbana, nelle vicinanze delle città di Maniago, (Km.5), Spilimbergo (Km.15), Pordenone capoluogo di Provincia (Km.23). La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso abitativo monofamiliare, attività commerciali, con zone a verde.

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 002 - POSTI AUTO COPERTI

Corpo: POSTI AUTO COPERTI

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: Area di enti urbani e promiscui. , sezione censuaria Maniago, foglio 32, particella 267, subalterno -, scheda catastale -, qualità Ente Urbano, classe -, superficie catastale 0.16.80, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -, [REDACTED] proprietario per 1/1, foglio 32, particella 267, subalterno 32, scheda catastale 1799/A, indirizzo Via dei Venier, scala -, interno -, piano S1, comune Maniago, categoria C/6, classe 4[^], consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 38.32, [REDACTED] proprietario per 1/1., foglio 32, particella 267, subalterno 33, scheda catastale 1800/A, indirizzo Via dei Venier, scala -, interno -, piano S1, comune Maniago, categoria C/6, classe 4[^], consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 38.32, [REDACTED] proprietario per 1/1., foglio 32, particella 267, subalterno 34, scheda catastale 1801/A, indirizzo Via dei Venier, scala -, interno -, piano S1, comune Maniago, categoria C/6, classe 4[^], consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 38.32

2. Possesso

[REDACTED]

Bene: Via dei Venier, 3D. - Campagna, frazione del Comune di Maniago. - Maniago (Pordenone)
- 33085

Lotto: 002 - POSTI AUTO COPERTI

Corpo: POSTI AUTO COPERTI

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

[REDACTED]

Bene: Via dei Venier, 3D. - Campagna, frazione del Comune di Maniago. - Maniago (Pordenone)
- 33085

Lotto: 002 - POSTI AUTO COPERTI

Corpo: POSTI AUTO COPERTI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

[REDACTED]

Bene: Via dei Venier, 3D. - Campagna, frazione del Comune di Maniago. - Maniago (Pordenone)
- 33085

Lotto: 002 - POSTI AUTO COPERTI

Corpo: POSTI AUTO COPERTI

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Beni: Via dei Venier, 3D. - Campagna, frazione del Comune di Maniago. - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 002 - POSTI AUTO COPERTI

Corpo: POSTI AUTO COPERTI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Beni: Via dei Venier, 3D. - Campagna, frazione del Comune di Maniago. - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 002 - POSTI AUTO COPERTI

Corpo: POSTI AUTO COPERTI

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bene: Via dei Venier, 3D. - Campagna, frazione del Comune di Maniago. - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 002 - POSTI AUTO COPERTI

Corpo: POSTI AUTO COPERTI

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bene: Via dei Venier, 3D. - Campagna, frazione del Comune di Maniago. - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 002 - POSTI AUTO COPERTI

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 6.600,00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■

[REDACTED]

■

[REDACTED]

■

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block containing multiple paragraphs of obscured content]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Beni in **Maniago (Pordenone)**
Località/Frazione **Campagna, frazione del Comune di Maniago.**
Via dei Venier, 3D.

Lotto: 002 - POSTI AUTO COPERTI

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: POSTI AUTO COPERTI.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Campagna, frazione del Comune di Maniago., Via dei Venier, 3D.

Note: Beni immobili costituiti da n°3 posti auto coperti situati al piano interrato del fabbricato condominiale cond. "Al Triangolo", con quota millesimale sulle parti comuni dell'edificio di mill.21,96/000 per ciascun subalterno e beni comuni non censibili del condominio.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Si precisa che il pignoramento è stato trascritto per la quota di 1/2 di proprietà sui beni fg.32 mapp.267 sub.32-33-34, anziché sull'intero di proprietà dell'esecutato.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui. , sezione censuaria Maniago, foglio 32, particella 267, subalterno -, scheda catastale -, qualità Ente Urbano, classe -, superficie catastale 0.16.80, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Derivante da: 1. [REDACTED] coniugi proprietari in regime di comunione legale di beni da ante ventennio in forza di: -Atto di compravendita in data 15.07.1988 rep. n.31742 notaio Severino Pirozzi, trascritto a Pordenone il 29.07.1988 ai nn.8758/6708. C.F. F.32 n.267 sub 32, 33, 34 (quota di competenza sulle parti comuni condominiali di 21,96/1000 per ciascun subalterno). -01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di ½, [REDACTED] proprietaria per la quota di ½, in forza di: -Decreto di trasferimento immobili in data 29.04.1999 rep. n.75 Tribunale di Pordenone, trascritto a Pordenone il 25.05.1999 ai nn.7225/5170. Decreto di trasferimento della quota di ½ di proprietà da [REDACTED]

[REDACTED] degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. -Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 11.05.2005 rep. n.56810 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 10.06.2005 ai nn.9914/6382. La società [REDACTED]

[REDACTED] modificava la denominazione sociale in [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di ½, [REDACTED] proprietario per la quota di ½, in forza di: -Decreto di trasferimento immobili in data 14.07.2011 rep. n.272 Tribunale di Pordenone, trascritto a Pordenone il 21.07.2011 ai nn.10992/7566. Decreto di trasferimento della quota di

½ di proprietà da [redacted] degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. -Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 04.06.2012 rep. n.73439 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 29.06.2012 ai nn.8339/6219. La società [redacted] modificava la denominazione sociale in [redacted] proprietario (quale attuale proprietario) in forza di: -Atto di compravendita quota in data 01.10.2013 rep. n.1691 notaio Andrea Mastrolo, trascritto a Pordenone il 04.10.2013 ai nn.13717/9806. La società [redacted] vendeva a [redacted] che acquistava la quota di ½ di proprietà degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. Quadro D nota di trascrizione – ulteriori informazioni: “unitamente alle unità immobiliari sopra descritte viene venduta la quota millesimale delle parti comuni dello stabile ad esse afferenti a norma dell'art. 1117 del Codice Civile. In particolare costituiscono beni comuni non censibili le seguenti utilità comuni accatastate nel catasto fabbricati del Comune di Maniago (PN) come segue: Foglio 32, mapp. n. 267 , sub. 39, Via dei Venier (comune ai subb. 11 e 12); Foglio 32, mapp. n. 267, sub. 40, Via dei Venier (comune ai subb. 3, 4,11,12,13 e 14); Foglio 32, mapp. n. 267, sub. 41 , Via dei Venier (comune ai subb. 4, 5, 15, 16, 17 e 18); Foglio 32, mapp. n. 267, sub. 42, Via dei Venier (comune a tutti i subalterni)”. -09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio:Negativo.

Confini: Il terreno mapp. 267 confina con: -a Nord con mapp.1038-1229-230-1036; -a Est e Sud con map.758; -a Ovest con mapp.747-745.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario per 1/1, foglio 32, particella 267, subalterno 32, scheda catastale 1799/A, indirizzo Via dei Venier, scala -, interno -, piano S1, comune Maniago, categoria C/6, classe 4[^], consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 38.32

Derivante da: [redacted] coniugi proprietari in regime di comunione legale di beni da ante ventennio in forza di: -Atto di compravendita in data 15.07.1988 rep. n.31742 notaio Severino Pirozzi, trascritto a Pordenone il 29.07.1988 ai nn.8758/6708. C.F. F.32 n.267 sub 32, 33, 34 (quota di competenza sulle parti comuni condominiali di 21,96/1000 per ciascun subalterno). -01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. [redacted]

[redacted] proprietaria per la quota di ½, [redacted] proprietaria per la quota di ½, in forza di: -Decreto di trasferimento immobili in data 29.04.1999 rep. n.75 Tribunale di Pordenone, trascritto a Pordenone il 25.05.1999 ai nn.7225/5170. Decreto di trasferimento della quota di ½ di proprietà da [redacted] degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. -Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 11.05.2005 rep. n.56810 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 10.06.2005 ai nn.9914/6382. La società [redacted] modificava la denominazione sociale in [redacted] proprietaria per la quota di ½, [redacted] proprietario per la quota di ½, in forza di: -Decreto di trasferimento immobili in data 14.07.2011 rep. n.272 Tribunale di Pordenone, trascritto a Pordenone il 21.07.2011 ai nn.10992/7566. Decreto di trasferimento della quota di

½ di proprietà da [redacted] degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. -Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 04.06.2012 rep. n.73439 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 29.06.2012 ai nn.8339/6219. La società [redacted] modificava la denominazione sociale in [redacted] proprietario (quale attuale proprietario) in forza di: -Atto di compravendita quota in data 01.10.2013 rep. n.1691 notaio Andrea Mastrolo, trascritto a Pordenone il 04.10.2013 ai nn.13717/9806. La società [redacted] vendeva a [redacted] che acquistava la quota di ½ di proprietà degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. Quadro D nota di trascrizione – ulteriori informazioni: “unitamente alle unità immobiliari sopra descritte viene venduta la quota millesimale delle parti comuni dello stabile ad esse afferenti a norma dell'art. 1117 del Codice Civile. In particolare costituiscono beni comuni non censibili le seguenti utilità comuni accatastate nel catasto fabbricati del Comune di Maniago (PN) come segue: Foglio 32, mapp. n. 267 , sub. 39, Via dei Venier (comune ai subb. 11 e 12); Foglio 32, mapp. n. 267, sub. 40, Via dei Venier (comune ai subb. 3, 4,11,12,13 e 14); Foglio 32, mapp. n. 267, sub. 41 , Via dei Venier (comune ai subb. 4, 5, 15, 16, 17 e 18); Foglio 32, mapp. n. 267, sub. 42, Via dei Venier (comune a tutti i subalterni)”. -09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: Negativo.

Confini: Il mapp. 267 sub. 32 confina con: -a Nord con sub.33; -a Est - Sud - Ovest con parti comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario per 1/1., foglio 32, particella 267, subalterno 33, scheda catastale 1800/A, indirizzo Via dei Venier, scala -, interno -, piano S1, comune Maniago, categoria C/6, classe 4[^], consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 38.32

Derivante da: [redacted] coniugi proprietari in regime di comunione legale di beni da ante ventennio in forza di: -Atto di compravendita in data 15.07.1988 rep. n.31742 notaio Severino Pirozzi, trascritto a Pordenone il 29.07.1988 ai nn.8758/6708. C.F. F.32 n.267 sub 32, 33, 34 (quota di competenza sulle parti comuni condominiali di 21,96/1000 per ciascun subalterno). -01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. [redacted]

[redacted] proprietaria per la quota di ½, [redacted] proprietaria per la quota di ½, in forza di: -Decreto di trasferimento immobili in data 29.04.1999 rep. n.75 Tribunale di Pordenone, trascritto a Pordenone il 25.05.1999 ai nn.7225/5170. Decreto di trasferimento della quota di ½ di proprietà da [redacted]

[redacted] degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. -Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 11.05.2005 rep. n.56810 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 10.06.2005 ai nn.9914/6382. La società [redacted]

[redacted] modificava la denominazione sociale in [redacted]

[redacted] proprietaria per la quota di ½, [redacted] proprietario per la quota di ½, in forza di: -Decreto di trasferimento immobili in data 14.07.2011 rep. n.272 Tribunale di Pordenone, trascritto a Pordenone il 21.07.2011 ai nn.10992/7566. Decreto di trasferimento della quota di

½ di proprietà da [redacted] degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. -Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 04.06.2012 rep. n.73439 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 29.06.2012 ai nn.8339/6219. La società [redacted] modificava la denominazione sociale in [redacted] proprietario (quale attuale proprietario) in forza di: -Atto di compravendita quota in data 01.10.2013 rep. n.1691 notaio Andrea Mastrolo, trascritto a Pordenone il 04.10.2013 ai nn.13717/9806. La società [redacted] vendeva a [redacted] che acquistava la quota di ½ di proprietà degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. Quadro D nota di trascrizione – ulteriori informazioni: “unitamente alle unità immobiliari sopra descritte viene venduta la quota millesimale delle parti comuni dello stabile ad esse afferenti a norma dell'art. 1117 del Codice Civile. In particolare costituiscono beni comuni non censibili le seguenti utilità comuni accatastate nel catasto fabbricati del Comune di Maniago (PN) come segue: Foglio 32, mapp. n. 267 , sub. 39, Via dei Venier (comune ai subb. 11 e 12); Foglio 32, mapp. n. 267, sub. 40, Via dei Venier (comune ai subb. 3, 4,11,12,13 e 14); Foglio 32, mapp. n. 267, sub. 41 , Via dei Venier (comune ai subb. 4, 5, 15, 16, 17 e 18); Foglio 32, mapp. n. 267, sub. 42, Via dei Venier (comune a tutti i subalterni)”. -09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: Negativo.

Confini: Il mapp. 267 sub. 33 confina con: -a Nord con sub.34; -a Est - Ovest con parti comuni condominiali; -a Sud con sub.32.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario per 1/1., foglio 32, particella 267, subalterno 34, scheda catastale 1801/A, indirizzo Via dei Venier, scala -, interno -, piano S1, comune Maniago, categoria C/6, classe 4[^], consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 38.32

Derivante da: [redacted] coniugi proprietari in regime di comunione legale di beni da ante ventennio in forza di: -Atto di compravendita in data 15.07.1988 rep. n.31742 notaio Severino Pirozzi, trascritto a Pordenone il 29.07.1988 ai nn.8758/6708. C.F. F.32 n.267 sub 32, 33, 34 (quota di competenza sulle parti comuni condominiali di 21,96/1000 per ciascun subalterno). -01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. [redacted]

[redacted] proprietaria per la quota di ½, [redacted] proprietaria per la quota di ½, in forza di: -Decreto di trasferimento immobili in data 29.04.1999 rep. n.75 Tribunale di Pordenone, trascritto a Pordenone il 25.05.1999 ai nn.7225/5170. Decreto di trasferimento della quota di ½ di proprietà da [redacted] degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. -Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 11.05.2005 rep. n.56810 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 10.06.2005 ai nn.9914/6382. La società [redacted] modificava la denominazione sociale in [redacted] proprietaria per la quota di ½, [redacted] proprietario per la quota di ½, in forza di: - Decreto di trasferimento immobili in data 14.07.2011 rep. n.272 Tribunale di Pordenone, trascritto a Pordenone il 21.07.2011 ai nn.10992/7566. Decreto di trasferimento della quota di

½ di proprietà da [redacted] a [redacted] degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. -Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 04.06.2012 rep. n.73439 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 29.06.2012 ai nn.8339/6219. La società [redacted]

[redacted] (quale attuale proprietario) in forza di: - Atto di compravendita quota in data 01.10.2013 rep. n.1691 notaio Andrea Maitrello, trascritto a Pordenone il 04.10.2013 ai nn.13717/9806. La società [redacted] vendeva a [redacted] che acquistava la quota di ½ di proprietà degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. Quadro D nota di trascrizione – ulteriori informazioni: “unitamente alle unità immobiliari sopra descritte viene venduta la quota millesimale delle parti comuni dello stabile ad esse afferenti a norma dell'art. 1117 del Codice Civile. In particolare costituiscono beni comuni non censibili le seguenti utilità comuni accatastate nel catasto fabbricati del Comune di Maniago (PN) come segue: Foglio 32, mapp. n. 267 , sub. 39, Via dei Venier (comune ai subb. 11 e 12); Foglio 32, mapp. n. 267, sub. 40, Via dei Venier (comune ai subb. 3, 4,11,12,13 e 14); Foglio 32, mapp. n. 267, sub. 41 , Via dei Venier (comune ai subb. 4, 5, 15, 16, 17 e 18); Foglio 32, mapp. n. 267, sub. 42, Via dei Venier (comune a tutti i subalterni)”. -09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: Negativo.

Confini: Il mapp. 267 sub. 34 confina con: -a Nord con garage di altra proprietà; -a Est - Ovest con parti comuni condominiali; -a Sud con sub.33.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -realizzazione di parete lato Est in corrispondenza del posto auto sub. 34; -realizzazione di parete lato Nord in corrispondenza del posto auto sub. 32.

Regolarizzabili mediante: Variazione schede catastali

Descrizione delle opere da sanare: -realizzazione di parete lato Est in corrispondenza del posto auto sub. 34; -realizzazione di parete lato Nord in corrispondenza del posto auto sub. 32.

Variazione schede catastali.: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Ai fini della vendita si è ritenuto di suddividere i beni in due lotti considerate le diverse proprietà dei beni stessi e precisamente: [redacted] comproprietari per 1/2 ciascuno sui beni fg.32 mapp. 267 sub.52-55-62 e [redacted] proprietario per intero sui beni fg.32-mapp.267-sub.32-33-34. Deciderà il G.E. se effettuare la divisionale sull'appartamento ed accessori al fine di rendere piu' commerciali i beni.

10.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 002 è costituito da n° 3 posti auto coperti ubicati al piano interrato di un fabbricato condominiale denominato "Al Triangolo", con quota millesimale di 21,96/1000 per ciascun subalterno e beni comuni non censibili del condominio. L'edificio condominiale insiste su terreno di pertinenza ubicato in Campagna di Maniago, via dei Venier n°3d.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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-commerciali

Importanti centri limitrofi: Pordenone a Km.23, Maniago a Km.5, Spilimbergo a Km.15.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione** di **ipoteca:**
 Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] A rogito di notaio Maistrello Andrea in data 01/10/2013 ai nn. 1692/1316;
 Registrato a Pordenone; Iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 04/10/2013 ai nn.
 13719/1961; Importo ipoteca: € 224.000,00; Importo capitale: € 112.000,00; Note: Contro: [REDACTED]
 [REDACTED] per l'intero; Beni: Comune di Maniago - Catasto Fabbricati fg.32
 mapp.267 sub. 32-33-34.

- **Trascrizione** **pregiudizievole:**
 [REDACTED]
 [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/12/1999 ai nn. 338 registrato a Pordenone
 in data ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 16/02/2000 ai nn. 2163/1573; Con-
 tro: [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà. Beni: Comune di Mani-
 ago fg.32 mapp. 267 sub. 52-62.

- **Trascrizione** **pregiudizievole:**
 [REDACTED] [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone
 in data 31/08/2015 ai nn. 1780 registrato a Pordenone in data ai nn. iscritto/trascritto a Con-
 servatoria PN in data 07/09/2015 ai nn. 11538/8153; Contro: [REDACTED] per
 quota di 1/2; Beni: Comune di Maniago - Catasto Fabbricati - fg.32 mapp.267 sub.32-33-34-52-
 55-62. Pignoramento €. 47.299,02= oltre spese.

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTI AUTO COPERTI

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 200,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'esecutato ha regolarmente ver-
 sato le spese condominiali relative al rendiconto 2015/2016 e preventivo 2016/2017, come da di-
 chiarazione dell'amministratore del condominio allegata alla presente.

Millesimi di proprietà: mill.21,96/1000 per ciascun subalterno: sub.32-33-34.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - con esecuzione di opere.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al . In forza di acquisto terreno.

Note: [redacted] coniugi proprietari in regime di comunione legale di beni da ante ventennio in forza di: -Atto di compravendita in data 15.07.1988 rep. n.31742 notaio Severino Pirozzi, trascritto a Pordenone il 29.07.1988 ai nn.8758/6708. C.F. F.32 n.267 sub 32, 33, 34 (quota di competenza sulle parti comuni condominiali di 21,96/1000 per ciascun subalterno). [redacted]

[redacted] proprietaria per la quota di ½, [redacted] proprietaria per la quota di ½, in forza di: -Decreto di trasferimento immobili in data 29.04.1999 rep. n.75 Tribunale di Pordenone, trascritto a Pordenone il 25.05.1999 ai nn.7225/5170. Decreto di trasferimento della quota di ½ di proprietà da [redacted] degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. -Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 11.05.2005 rep. n.56810 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 10.06.2005 ai nn.9914/6382. [redacted]

[redacted] modificava la denominazione sociale in [redacted]

[redacted] proprietaria per la quota di ½, [redacted] proprietario per la quota di ½, in forza di: -Decreto di trasferimento immobili in data 14.07.2011 rep. n.272 Tribunale di Pordenone, trascritto a Pordenone il 21.07.2011 ai nn.10992/7566. Decreto di trasferimento della quota di ½ di proprietà da [redacted] a [redacted] degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. -Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 04.06.2012 rep. n.73439 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 29.06.2012 ai nn.8339/6219. La società [redacted]

[redacted] modificava la denominazione sociale in [redacted]

[redacted] proprietario (quale attuale proprietario) in forza di: -Atto di compravendita quota in data 01.10.2013 rep. n.1691 notaio Andrea Maistrello, trascritto a Pordenone il 04.10.2013 ai nn.13717/9806. [redacted] vende-

va a [redacted] cha acquistava la quota di ½ di proprietà degli immobili identificati al catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34. Quadro D nota di trascrizione – ulteriori informazioni: “unitamente alle unità immobiliari sopra descritte viene venduta la quota millesimale delle parti comuni dello stabile ad esse afferenti a norma dell'art. 1117 del Codice Civile. In particolare costituiscono beni comuni non censibili le seguenti utilità comuni accatastate nel catasto fabbricati del Comune di Maniago (PN) come segue: Foglio 32, mapp. n. 267 , sub. 39, Via dei Venier (comune ai subb. 11 e 12); Foglio 32, mapp. n. 267, sub. 40, Via dei Venier (comune ai subb. 3, 4,11,12,13 e 14); Foglio 32, mapp. n. 267, sub. 41 , Via dei Venier (comune ai subb. 4, 5, 15, 16, 17 e 18); Foglio 32, mapp. n. 267, sub. 42, Via dei Venier (comune a tutti i subalterni)”. -09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.32 n.267 sub 32, 33, 34.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 101/84 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato uso residenziale e commerciale.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 14/08/1984 al n. di prot. 6282/84

Abitabilità/agibilità in data 08/06/1988 al n. di prot. 6725/88

Numero pratica: 116/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne su un alloggio di cui alla C.E. n°6282/84 del 14/08/1984 prat.101/84.

Oggetto: variante

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 25/05/1988 al n. di prot. 6501/88

Abitabilità/agibilità in data 08/06/1988 al n. di prot. 6725/88

Numero pratica: 88/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne e prospettiche su un fabbricato ad uso misto in variante alla C.E. n°6282/84 del 14/08/1984.

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/01/1987 al n. di prot. 839

Rilascio in data 30/04/1987 al n. di prot. 839/87

Abitabilità/agibilità in data 08/06/1988 al n. di prot. 6275/88

15.1 **Conformità edilizia:**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -realizzazione parete lato Nord in corrispondenza del sub.34 e realizzazione parete lato Ovest in corrispondenza del sub.32.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione al Comune di Maniago.

Descrizione delle opere da sanare: -realizzazione parete lato Nord in corrispondenza del sub.34 e realizzazione parete lato Ovest in corrispondenza del sub.32.

Comunicazione Comune.: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 **Conformità urbanistica**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	C.0 Residenziale di nuovo impianto con piano attuativo vigente
Norme tecniche di attuazione:	Aree a destinazione prevalentemente residenziali, di nuovo impianto, in parte già urbanizzate ed edificate, dotate di piano attuativo. Parametri edificatori: si applicano i parametri previsti dai piani attuativi esistenti. Le varianti ai piani attuativi esistenti, e i nuovi piani attuativi devono prevedere le opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti di cui all'art.37 e rispettare i seguenti parametri: -It: 10.000 mc./ha; -n°piani max: 3; -Dc.: 5 ml.; -Ds:

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

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Ai sensi dell'art.41 Legge 28/02/1985-n°47, i beni immobili in oggetto, non risultano avere in atto provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del 2° comma dell'art.41 Legge 17/08/1942 n°1150 modificato dall'art.13 Legge 06/08/1967 n°765, 9° e 11° comma dell'art.15 Legge 28/01/1977 n°10, giusto certificato rilasciato dal Comune di Maniago ed allegato alla presente.

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto POSTI AUTO COPERTI

I beni immobili in oggetto sono costituiti da n°3 posti auto coperti situati al piano interrato di un fabbricato condominiale denominato cond. "Al Triangolo", ubicato in località Campagna, frazione del Comune di Maniago, via dei Venier 3, con quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di mill.21,96/1000 per ogni subalterno e beni comuni non censibili del condominio. L'edificio condominiale, di forma irregolare, si sviluppa su n°4 scale e comprende n°14 unità immobiliari ad uso abitazione, n°3 unità commerciali, oltre a cantine e garages; lo stesso è elevato parte su n°3 e parte su n°4 piani fuori terra e piano interrato.

Per quanto accertabile e dalla documentazione depositata presso il Comune, il fabbricato condominiale è stato costruito nell'anno 1984 con struttura portante in intelaiatura di travi e pilastri in c.a., tamponamento perimetrale in conglomerato cementizio e muratura di laterizio, solaio del piano terra prefabbricato, solai di piano in laterocemento, tetto a falde con struttura in solaio di laterocemento e manto di copertura in tegole; grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, pareti esterne intonacate e tinteggiate.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto, scarico delle acque fognarie mediante tubazioni in pvc, vasca Imhoff e pozzetti di ispezione con allacciamento alla fognatura comunale.

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione hanno ottenuto dal Comune di Maniago il certificato di abitabilità in data 08/06/1988 – prot. n°6725/88.

Il fabbricato condominiale insiste su area di pertinenza priva di recinzione, pare adibita a giardino e parte a piazzale scoperto con parcheggi.

I posti auto parzialmente aperti, formanti di fatto un unico corpo, hanno dimensioni nette di ml. 8,33x 5,14, altezza netta di ml. 2,51, superficie coperta di mq. 49,24, volume misurato vuoto per pieno di mc. 133,000= Gli stessi hanno struttura in c.a. e pilastri in c.a., muratura lato in mattoni, solaio di piano prefabbricato, pavimento in battuto di cemento, soffitto e pareti interne intonacate.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,51

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda è stata calcolata come segue:

-posti auto coperti: mq. 49,24 x 0,50 = mq. 24,62=

Sommano mq. 24,62=

Arrotondata a mq. 25,00=

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimesse-box	sup lorda di pavimento	1,00	25,00	€ 700,00
			25,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:**Criteri di stima:**

Prezzo a mq. di superficie commerciale.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare, agenzie immobiliari, borsini Fiaip e Fimaa.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 600/850,00=.

16. Valutazione corpi:**POSTI AUTO COPERTI. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimesse-box	25,00	€ 700,00	€ 17.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 17.500,00
Valore corpo	€ 17.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 17.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
POSTI AUTO COPERTI	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,00	€ 17.500,00	€ 8.750,00

16. 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%)	€ 1.312,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.637,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 6.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 0,00

Data generazione:
06-04-2017 09:04:56

L'Esperto alla stima
P.I. Alessandro Filipuzzi