
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

:

N° Gen. Rep. **114/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-03-2022 ore 15:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Appartamento ad uso residenziale

**Lotto 002 - Fabbricato ad uso deposito in
ristrutturazione**

Lotto 003 - Terreni edificabili

Lotto 004 - Terreni boschivi

Lotto 005 - Fabbricato diruto

Lotto 006 - Piazzale in condominio

Lotto 007 - Terreno intercluso

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni

Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J

Partita IVA: 00222810939

Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo

Telefono: 042740431

Fax: 0427928200

Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com

Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto: 001 - Appartamento ad uso residenziale

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Foglio 18, particella 419, subalterno 2, scheda catastale PN0133293, Via Vittorio Veneto, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie mq.66, rendita € 251,77

Lotto: 002 - Fabbricato ad uso deposito in ristrutturazione

Dati Catastali:

Foglio 17, particella 831, subalterno T-1, scheda catastale T177350, Via Vittorio Veneto n.38, piano T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.63, superficie mq.75, rendita € 130,15, foglio 17, particella 831, qualità ente urbano, superficie catastale 00.80

Lotto: 003 - Terreni edificabili

Dati Catastali:

Foglio 19, particella 402, qualità prato, classe 1, superficie catastale 05.00, reddito dominicale: € 2,71, reddito agrario: € 1,94

Foglio 19, particella 403, qualità prato, classe 1, superficie catastale 03.60, reddito dominicale: € 1,95, reddito agrario: € 1,39

Foglio 19, particella 430, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 03.60, reddito dominicale: € 3,35, reddito agrario: € 1.77

Foglio 19, particella 431, qualità prato, classe 1, superficie catastale 04.80, reddito dominicale: € 2,60, reddito agrario: € 1,86

Foglio 19, particella 605, qualità prato, classe 1, superficie catastale 1.70, reddito dominicale: € 0,92, reddito agrario: € 0,66

Foglio 19, particella 746, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 2.20, reddito dominicale: € 1,99, reddito agrario: € 1,08

Foglio 19, particella 961, qualità incolto produttivo, classe 2, superficie catastale 0.36, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Lotto: 004 - Terreni boschivi

Dati Catastali:

Foglio 14, particella 186, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 55.20, reddito dominicale: € 7,13, reddito agrario: € 1,14

Foglio 10, particella 122, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 34.70, reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario: € 0,18

Foglio 10, particella 178, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 27.50, reddito dominicale: € 0,57, reddito agrario: € 0,28

Foglio 10, particella 179, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 07.40, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,08

Foglio 10, particella 202, qualità bosco alto, classe U, superficie catastale 94.10, reddito dominicale: € 2,92, reddito agrario: € 0,49

Lotto: 005 - Fabbricato diruto

Dati Catastali:

Foglio 32, particella 529, indirizzo Via Maggiore, piano T-1, categoria unità collabente



Lotto: 006 - Piazzale in condominio

Dati Catastali:

Foglio 23, particella 1062, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 01.36, reddito dominicale: € 1,64, reddito agrario: € 1,01

Lotto: 007 - Terreno intercluso

Dati Catastali:

Foglio 18, particella 455, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.58

2. Possesso

Lotto: 001 - Appartamento ad uso residenziale

Possesso: Occupato da senza alcun titolo.

Lotto: 002 - Fabbricato ad uso deposito in ristrutturazione

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Terreni edificabili

Possesso: Libero

Lotto: 004 - Terreni boschivi

Possesso: Libero

Lotto: 005 - Fabbricato diruto

Possesso: Libero

Lotto: 006 - Piazzale in condominio

Possesso: Libero

Lotto: 007 - Terreno intercluso

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: 001 - Appartamento ad uso residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Fabbricato ad uso deposito in ristrutturazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Terreni edificabili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Terreni boschivi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - Fabbricato diruto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - Piazzale in condominio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Lotto: 007 - Terreno intercluso

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Lotto: 001 - Appartamento ad uso residenziale

Creditori Iscritti:

--	--	--	--	--	--

Lotto: 002 - Fabbricato ad uso deposito in ristrutturazione

Creditori Iscritti:

--	--	--	--	--	--

Lotto: 003 - Terreni edificabili

Creditori Iscritti:

--	--	--	--	--	--

Lotto: 004 - Terreni boschivi

Creditori Iscritti:

--	--	--	--	--	--

Lotto: 005 - Fabbricato diruto

Creditori Iscritti:

--	--	--	--	--	--

Lotto: 006 - Piazzale in condominio

Creditori Iscritti:

--	--	--	--	--	--

Lotto: 007 - Terreno intercluso

Creditori Iscritti:

--	--	--	--	--	--

5. Comproprietari

Lotto: 001 - Appartamento ad uso residenziale

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Fabbricato ad uso deposito in ristrutturazione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Terreni edificabili

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Terreni boschivi

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Fabbricato diruto

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - Piazzale in condominio

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007 - Terreno intercluso

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Lotto: 001 - Appartamento ad uso residenziale

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

Lotto: 002 - Fabbricato ad uso deposito in ristrutturazione

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

Lotto: 003 - Terreni edificabili

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

Lotto: 004 - Terreni boschivi

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

Lotto: 005 - Fabbricato diruto

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

Lotto: 006 - Piazzale in condominio

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

Lotto: 007 - Terreno intercluso

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 001 - Appartamento ad uso residenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Fabbricato ad uso deposito in ristrutturazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Terreni edificabili

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Terreni boschivi

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Fabbricato diruto

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - Piazzale in condominio

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007 - Terreno intercluso

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Lotto: 001 - Appartamento ad uso residenziale

Prezzo base d'asta del lotto: € 27.600,00

Lotto: 002 - Fabbricato ad uso deposito in ristrutturazione

Prezzo base d'asta del lotto: € 27.965,00

Lotto: 003 - Terreni edificabili

Prezzo base d'asta del lotto: € 144.568,00

Lotto: 004 - Terreni boschivi

Prezzo base d'asta del lotto: € 12.750,00

Lotto: 005 - Fabbricato diruto

Prezzo base d'asta del lotto: € 8.500,00

Lotto: 006 - Piazzale in condominio

Prezzo base d'asta del lotto: € 1.275,00

Lotto: 007 - Terreno intercluso

Prezzo base d'asta del lotto: € 1.700,00

Premessa

Il sottoscritto Lazzaroni per.ind.Bruno, libero professionista con studio in Spilimbergo Via Verdi n.2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.123, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni in data 11.10.2021 (All.1) nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 01.12.2021 si è compiuto il primo accesso ai beni e per alcuni di essi si è ripetuto successivamente per completare i necessari rilievi, accertamenti e verifiche (verbali All.2);
- in data 14.12.2021 è stata rivolta domanda alla Cancelleria Civile del Tribunale di Pordenone per conoscere l'eventuale sussistenza di cause in corso (Allegato ●). Ad oggi senza ricevere riscontro;
- in data 15.12.2021 si è compiuto l'accesso forzoso all'immobile di Via Vittorio Veneto n.64 (verbale All.2), si è ritenuto di procedere alla formazione di sette singoli lotti, anche se di modesto valore, con l'intento di facilitare l'appetibilità nella futura vendita, trattandosi di compendio immobiliare di natura assai varia, costituito da più edifici (residenziale, deposito e collabente) e terreni (edificabili e boschi in montagna) situati in Comuni diversi, e comunque ciascun bene con problematiche e caratteristiche particolari che hanno reso necessarie singole analisi ed accertamenti approfonditi, sviluppati in perizia.



Beni in **Maniago (PN)**
Località/Frazione **Maniagolibero**

Lotto: 001 - Appartamento ad uso residenziale

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Maniagolibero

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (Estratto di Mappa [All.9](#), Visura [All.10](#)):

Intestazione:

Foglio 18, particella 419, subalterno 2, scheda catastale PN0133293, indirizzo Via Vittorio Veneto, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie mq.66, rendita € 251,77

Derivante da: Atto di compravendita del 06/07/2010 rep.4225 Notaio Orazio Geco di Porenone

Confini: Nord mapp.1564, Ovest mapp.417, Sud mapp.417, Est mapp.423

Note: All'unità immobiliare catastalmente identificata al F.18, mapp.419, Sub.2 compete in comproprietà, la corte comune, contraddistinta al F.18 mapp.1564 (ex mapp.422; Visura [All.11](#))

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da una attenta analisi tra lo stato dei luoghi rappresentato dal rilievo la cui restituzione grafica è stata eseguita dallo scrivente ([All.16](#)) e la planimetria catastale ([All.13](#)), si rilevano delle difformità, nello specifico si evince la presenza di un soppalco ad uso ripostiglio accessibile attraverso scala interna a chiocciola posta nel vano cucina, oltre a difformità dei divisori interni e delle forometrie esterne. Inoltre il bagno è di dimensioni inferiori. Sarà quindi necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Docfa di Variazione: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in zona periferica della cittadina di Maniago, località Maniagolibero. La zona è prevalentemente residenziale/commerciale. La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Provinciale "SP19", oltre che da una rete di strade secondarie locali. L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali di vecchio impianto in parte ristrutturati.

Caratteristiche zona: semicentrale 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 e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] **senza alcun titolo.**

Il giorno del sopralluogo avvenuto l' 1 Dicembre 2021 l'appartamento risulta occupato dalla [redacted] che si è dichiarata proprietaria in virtù del Contratto Preliminare di Compravendita (All.15) stipulato il 23 marzo 2016 con [redacted] (ma non perfezionato da rogito notarile sebbene interamente pagato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Orazio Greco in data 06/07/2010 ai nn. 4226/3010; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/07/2010 ai nn. 11678/2323; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: Annotazione n.42 del 11/01/2011 (Restrizione di beni) .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 20/10/2014 ai nn. 1802 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/11/2014 ai nn. 12704/9454.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/09/2020 ai nn. 1365 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/09/2020 ai nn. 11003/7691.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: -----



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G a firma del geometra Roman Gioia depositato in data 12.11.2016 codica 34288-2016-PN-APE-DEF (All.17)

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] Proprietà per 1/2 [REDACTED] Proprietà per 1/2 dal 28/12/1988 al 06/10/2003 . In forza di denuncia di successione; registrato a Maniago, in data 28/12/1988, ai nn. 138495.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietà per 1/1 dal 16/09/2003 al 06/07/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guarino Aldo, in data 16/09/2003, ai nn. 133243.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietà per 1/1 dal 06/07/2010 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Orazio Greco, in data 06/07/2010, ai nn.4225/3009; trascritto a Pordenone, in data 28/07/2010, ai nn.11677/7749 (All.6).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 390 e n.50 bis/1978

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione con L.R.30/77

Rilascio in data 08/05/1978 al n. di prot. 11998/77

NOTE:

- pratica edilizia n.390 del 1978 e pratica edilizia n.50 bis/1978 che riguardano entrambe il recupero statico e funzionale post terremoto con la L.R. 30/1977, intervento pubblico, per conto dell'allora proprietario [REDACTED] Riguardano l'intero fabbricato comprendente anche l'alloggio in esecuzione, ubicato al primo piano. Dall'esame dell'elaborato progettuale agli atti non corrisponde però la distribuzione interna dell'alloggio, non risulta assentita la costruzione del soppalco interno, del terrazzino e della scala esterna nell'attuale consistenza, è inoltre difforme la formetria esterna.

Ai fini dell'abitabilità-agibilità va detto che in forza dell'art. 13 della L.R. 13/1998 il certificato di collaudo reso ai sensi dell'a L.R. 30/1988, allegato 4 lettera a) che nello specifico è stato depositato in data 18.12.1979 prot. 1342, tiene luogo a tutti gli effetti del certificato di abitabilità-agibilità pur non attestando la conformità dello stato di consistenza oggi presente.

In data 18/12/1979 al prot. n.1342, veniva redatto da parte del Direttore dei lavori il certificato di regolare esecuzione per opere di recupero statico e funzionale dell'edificio (All.18).

Numero pratica: 81/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Lavori di manutenzione straordinaria su fabbricato residenziale esistente

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 7959



NOTE: pare riguardi principalmente l'appartamento del piano terra e limitatamente l'intero fabbricato. Dagli atti risulta che detta procedura D.I.A. non sia stata integrata con la documentazione richiesta in data 3.4.2006 che invitava in difetto a non effettuare le trasformazioni richieste; inoltre l'iter non si è concluso con la dichiarazione di fine lavori ed il certificato di collaudo attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, ne consegue pertanto che la procedura DIA è decaduta per decorrenza dei termini.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la diversa distribuzione interna e la presenza del soppalco di modeste dimensioni e di limitata altezza che si affaccia sul vano ingrosso-cucina nonché la scala a chiocciola in ferro. Detto soppalco consente l'accesso al vano sottotetto, non è abitabile stante l'insufficiente altezza e l'assenza di finestra o altra luce e pertanto non è fruibile al soggiorno delle persone, quindi un' "opera interna" non suscettibile di incrementare la superficie utile dell'alloggio. Approccio diverso merita invece il terrazzino e la scala esterna con pianerottolo che, essendo opere strutturali, realizzata in un comune classificato sismico, devono ottemperare anche alle norme antisismiche specifiche.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

Note: La quantificazione dell'oblazione e delle procedure tecniche per la riduzione a conformità dell'immobile potranno essere determinate solamente con le approfondite indagini necessarie alla redazione dell'istanza di sanatoria ed a seguito dei necessari contatti con l'ufficio tecnico comunale. Si consideri inoltre che la scala esterna ed il pianerottolo potrebbero insistere sulla corte comune.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A.0.2 - di interesse storico soggette a conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Norme Tecniche di Attuazione (All.14)

Note sulla conformità:

Nessuna.



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

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale, di tipo economico, posto al primo piano di un fabbricato comprendente un altro alloggio, datato nella costruzione ma ristrutturato successivamente agli eventi sismici del 1976; è in muratura di pietrame con solai di piano e tetto in legno, il manto di copertura è in coppi su pannello isolante. Si accede da Via Vittorio Veneto attraverso la corte comune, in comproprietà con altri immobili (foto 1, Documentazione fotografica **All.19**), catastalmente identificata con il mappale 1564 (ex 422) ove, al numero civico 57, insiste la scala esterna ed il pianerottolo d'ingresso (foto 2).

L'appartamento si compone di un vano ingresso-cucina-soggiorno (foto 3, 4 e 5), la camera da letto (foto 8) con terrazza (foto 9) ed il bagno (foto 10 e 11). Attraverso la scala a chiocciola (foto 5) si accede al soppalco (foto 6) e da questo ad un vano sottotetto (foto 7): è un ripostiglio in quanto, essendo privo di finestre e di altra luce ed in considerazione dell'insufficiente altezza, non possiede le caratteristiche per essere abitabile. Sviluppa una superficie commerciale lorda di mq. 54,00 circa al primo piano e mq. 31,00 circa di soffitta e soppalco.

Il riscaldamento avviene mediante corpi radianti in alluminio a circolazione d'acqua calda prodotta da caldaia autonoma ubicata all'esterno, sul pianerottolo di ingresso (foto 14) ed alimentata da gas gpl in bombola (foto 15). Le altre caratteristiche e finiture, comunque di tipo economico, così si riassumono: pavimenti del servizio igienico in piastrelle e della cucina e camera in legno; rivestimenti servizio igienico e cucina in piastrelle; pareti interne intonacate e tinteggiate; controsoffitto del servizio igienico in perline di legno; portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato.

Al riguardo della regolarità degli impianti tecnologici, sebbene richiesta, non è stata esibita alcuna certificazione riguardante la regolarità degli stessi ne è stata reperita dallo scrivente in occasione dell'accesso agli atti comunali.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione ed è completamente arredata.

Il giorno del sopralluogo avvenuto l' 1 Dicembre 2021 l'appartamento risulta occupato dalla signora [REDACTED] che si è dichiarata proprietaria in virtù del Contratto Preliminare di Compravendita (**All.15**) stipulato il 23 marzo 2016 con [REDACTED] (ma non perfezionato da rogito notarile sebbene interamente pagato). L'appartamento viene dichiarato in corso di frazionamento, ristrutturazione ed ampliamento. Inoltre, l'occupante sig.ra [REDACTED] esibisce la fattura n.1 del 16.5.2006 di € 8.400,00 Iva emessa da [REDACTED] relativa alla spesa sostenuta per la costruzione del soppalco interno e della scala a chiocciola e lamenta le precarie condizioni del tetto che causano infiltrazioni d'acqua piovana nella camera da letto ed in facciata, specie in corrispondenza del camino (foto 13), lamenta inoltre precarie condizioni di stabilità del terrazzino della camera da letto, condizioni però che il sottoscritto non ha potuto accertare anche perché il terrazzino stesso insiste su proprietà altrui.

Le ulteriori caratteristiche costruttive e di finitura prevalenti, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così descritte:

- Struttura portante costituita da muratura in sassi;
- Solai d'interpiano in legno;
- Copertura in legno con manto in coppi;
- Pavimento servizio igienico in piastrelle;
- Pavimenti cucina e camera in legno;
- Rivestimenti servizio igienico e cucina in piastrelle;
- Intonaco interno a civile tinteggiato;
- Serramenti esterni in parte in alluminio anodizzato con vetrocamera e in parte in legno e vetrocamera con scuretti in legno;
- Portoncino d'ingresso in legno di tipo blindato;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico e idro-sanitario;

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione.



1. Quota e tipologia del diritto1/1 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **83,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. cucina mt.2,57 al trave i legno; camera mt.2,73 al soffitto; bagno mt.2,76 al soffitto

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi e di cui interrati n. 0

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	52,00	€ 650,00
Soffitta e soppalco	sup lorda di pavimento	0,33	10,23	€ 650,00

62,23**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

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: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: Comune di Maniago, Zona Maniagolibero, Abitazioni di tipo economico, min.€ 500,00 max € 750,00
Borsino Immobiliare: min € 500,00 max € 1.000,00;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	52,00	€ 550,00	€ 28.600,00
Soffitta e soppalco	10,23	€ 550,00	€ 5.626,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.226,50
Valore corpo			€ 34.226,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.226,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.226,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	62,23	€ 34.226,50	€ 34.226,50

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%)

€ 5.133,97

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 27.592,53

arr. € 27.600,00

Lotto: 002 - Fabbricato ad uso deposito in ristrutturazione

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: A - Fabbricato ad uso deposito in ristrutturazione.

sito in frazione: Maniagolibero

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (Estratto di Mappa [All.20](#), Visura [All.21](#)):

Intestazione:

Foglio 17, particella 831, subalterno T-1, scheda catastale T177350, Via Vittorio Veneto n.38, piano T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.63, superficie mq.75, rendita € 130,15

Derivante da: Atto di compravendita del 06/05/2011 rep.163625 Notaio Guarino Aldo di Maniago ([All.4](#)).

Confini: Nord mapp.1065, Est mapp.187, Sud Via Vittorio Veneto, Ovest mapp.186

Note: Non c'è corrispondenza tra il civio riportato in visura (n.38) e quello affisso in loco (n.64).

Identificato al catasto Terreni (Visura [All.22](#)):

Foglio 17, particella 831, qualità ente urbano, superficie catastale 00.80

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: Essendo in corso i lavori di ristrutturazione la scheda catastale n.PN0058661 del 11.3.2008 ([All.23](#)) non rappresenta l'immobile nello stato attuale e neppure in quello originario. Lo stato attuale è rappresentato dal rilievo eseguito dallo scrivente ([All.25](#)). Le incongruenze sono compatibili con la situazione di cantiere in essere ma resta inteso che, a fine lavori, si dovrà provvedere all'aggiornamento della scheda catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità è sita a Maniago, in Via Vittorio Veneto al civico n.64, località Maniagolibero posta a due chilometri circa dal centro cittadino di Maniago.

Caratteristiche zona: semicentrale 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 e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Trattandosi di immobile in corso di ristrutturazione quindi allo stato grezzo e inabitabile, è libero da persone ma occupato da materiale edile e di altra natura e da un' automobile abbandonata all'esterno.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Orazio Greco in data 06/07/2010 ai nn.4226/3010; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/07/2010 ai nn.11678/2323; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Guarino Aldo in data 06/05/2011 ai nn. 163626/31817; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/05/2011 ai nn. 7949/1426; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 20/10/2014 ai nn. 1802 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/11/2014 ai nn. 12704/9454;

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/09/2020 ai nn. 1365 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/09/2020 ai nn. 11003/7691.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato ad uso deposito in ristrutturazione

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

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] dal 22/08/1989 al 07/02/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guarino Aldo, in data 22/08/1989, ai nn. 33803.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/02/2008 al 06/05/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guarino Aldo, in data 07/02/2008, ai nn. 155953.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/05/2011 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guarino Aldo, in data 06/05/2011, ai nn. 163625 (All.4).

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 117/1961

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione locale per macellazione e lavorazione suini

Rilascio in data 28/10/1961

Abitabilità/agibilità in data 20/02/1969 al n. di prot. 1412/68

Numero pratica: 34/83

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di vano accessorio

Rilascio in data 21/04/1983 al n. di prot. 3212

Abitabilità/agibilità in data 05/09/1984 al n. di prot. 3212

Numero pratica: 95/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso dei locali

Presentazione in data 06/06/2011 al n. di prot. 14309

15.1 Conformità edilizia:

Con la Pratica Edilizia SCIA 095/2011 per la "ristrutturazione di fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso" a ditta [REDACTED] sono iniziati i lavori edili che attualmente risultano sospesi e la consistenza di quanto realizzato è documentata dalle fotografie allegate; sostanzialmente restano da completare: il cappotto esterno specie sulla facciata posteriore, le opere di finitura interna specie al primo piano, tutti gli impianti tecnologici, il terrazzino e qualche serramento.

Si è però accertato che alla lettera inviata il 15.7.2015 dall'amministrazione comunale alla ditta proprietaria, con la quale si sollecitava la fine dei lavori, pena la decadenza del titolo edilizio, non c'è stato positivo riscontro e quindi detta procedura SCIA è decaduta per decorrenza dei termini ed ha quindi perduto la sua efficacia. Inutile pertanto entrare nell'esame delle difformità riscontrate in sopralluogo rispetto al progetto architettonico che prevedeva la realizzazione di un'unità immobiliare residenziale e quindi lo scrivente si è limitato a rappresentare l'attuale consistenza dell'immobile nell'elaborato di rilievo e restituzione grafica (All.25).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.



15.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A.0.4: di interesse storico a formazione recente
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.24
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: di cui al punto A - Fabbricato ad uso deposito in ristrutturazione**

Trattasi di un fabbricato in muratura di mattoni laterizi e di blocchi di cemento, di due piani fuori terra, la cui costruzione risale ai primi anni '60 del secolo scorso; in corso di ristrutturazione, quindi allo stato grezzo e catastalmente ancora censito quale deposito – magazzino; ubicato a Maniago Libero in Via Vittorio Veneto al civico 64 (foto 1, 2 e 3, Documentazione fotografica **All.26**), dal cancello in ferro, carraio e pedonale, si accede allo scoperto di pertinenza e quindi al fabbricato.

Perimetralmente la struttura in muratura è rivestita con isolamento termico a cappotto dello spessore di 10 cm (circa) da completare; il solaio di piano e di quello di copertura sono in latero-cemento. La consistenza e lo stato dei lavori sono rappresentati dal rilievo eseguito dallo scrivente (**All.25**) e dalla documentazione fotografica e così si descrivono: al piano terra (foto 4) è stata realizzata la scala interna (foto 5) che conduce al primo piano (foto 6) e modificata la forometria; inoltre il pavimento al piano terra è in piastrelle mentre il primo piano è al grezzo; la scala di collegamento ai piani è interna, in c.a. e rivestita in piastrelle; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera; il terrazzino al primo piano è in c.a. e le pareti al piano terra sono intonacate e tinteggiate a civile. L'area scoperta è sistemata a cortile e parzialmente pavimentata con percorsi in piastrelle in Klinker di tipo misto, è solo in parte recintata, da muretto e ringhiera in ferro, in quanto è priva di qualsiasi separazione con l'adiacente mappale 186 di proprietà di terzi, così come non è esattamente identificabile il confine posteriore (Nord).

L'immobile, il giorno del sopralluogo avvenuto il 15 Dicembre 2021 mediante l'apertura forzata organizzata dal custode, si presenta, essendo allo stato grezzo quindi inabitabile, libero da persone ma occupato da materiale edile e di altra natura e da un'automobile abbandonata all'esterno. Si è accertata l'avvenuta demolizione della recinzione di separazione con il mappale 186 di proprietà di terzi e l'invasione dello stesso mappale con il marciapiede perimetrale del fabbricato e probabilmente anche con lo spessore del cappotto.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti allo stato attuale possono essere così descritte:
-Struttura portante costituita da laterizi e blocchi di cemento con cappotto di spessore 10 cm circa da completare;



-Solaio d'interpiano in latero-cemento;
 -Copertura inclinata con travetti prefabbricati in cemento e manto in coppi;
 -Pavimento e rifiniture al grezzo;
 -Scala di collegamento ai piani in c.a. e rivestita in piastrelle;
 -Serramenti esterni in legno con vetrocamera;
 -Portoncino d'ingresso in legno;
 -Terrazzino al piano primo in c.a.;
 -Pareti al piano terra intonacate.
 La costruzione risulta essere in stato di fermo cantiere.
 Dovranno essere completate le opere di finitura interna /esterna oltre agli impianti.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50/2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: al grezzo

Condizioni generali dell'immobile: In fase di ristrutturazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto conto anche del valore dello scoperto ad uso corte esclusiva.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito in corso di ristrutturazione	sup lorda di pavimento	1,00	90,00	€ 300,00

90,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

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: OMI, Borsino Immobiliare F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Tipologia: Deposito

OMI: da € 250,00 a € 350,00/mq

Tipologia: Abitazione di tipo economico

OMI: da € 500,00 a € 750,00/mq

Borsino Immobiliare: da € 500,00 a € 1.000,00/mq.;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

16. Valutazione corpi:**A - Fabbricato ad uso deposito in ristrutturazione.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito in corso di ristrutturazione	94,00	€ 350,00	€ 32.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.900,00
Valore corpo			€ 32.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricato ad uso deposito in ristrutturazione		94,00	€ 32.900,00	€ 32.900,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 4.935,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 27.965,00



Lotto: 003 - Terreni edificabili

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreni edificabili.

sito in frazione: Maniagolibero

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni (Estratto di Mappa [All.28](#), Visura [All.29](#)):

Intestazione:

Foglio 19, particella 402, qualità prato, classe 1, superficie catastale 05.00, reddito dominicale:

€ 2,71, reddito agrario: € 1,94

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Orazio Greco del 09.11.2009 rep.3822 ([All.5](#))

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 19, particella 403, qualità prato, classe 1, superficie catastale 03.60, reddito dominicale:

€ 1,95, reddito agrario: € 1,39

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Orazio Greco del 09.11.2009 rep.3822

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 19, particella 430, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 03.60, reddito

dominicale: € 3,35, reddito agrario: € 1.77

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Orazio Greco del 09.11.2009 rep.3822

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 19, particella 431, qualità prato, classe 1, superficie catastale 04.80, reddito dominicale:

€ 2,60, reddito agrario: € 1,86

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Orazio Greco del 09.11.2009 rep.3822

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 19, particella 605, qualità prato, classe 1, superficie catastale 1.70, reddito dominicale: €

0,92, reddito agrario: € 0,66

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Orazio Greco del 09.11.2009 rep.3822

