



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **41/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 002, 001

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fabrici
Codice fiscale: FBRNTN62H05Z325A
Partita IVA: 01306230937
Studio in: Viale Marconi 19 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434208607
Email: info@fabrici.it
Pec: antonio.fabrici@geopec.it



1. Dati Catastali**Bene:** Piazza Italia - Maniago (PN) - 33085**Lotto:** 001**Corpo:** A - negozio**Categoria:** Neg [redacted] 1]

Dati Catastali: [redacted] codice fiscale [redacted] nata [redacted] il [redacted]
 [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 20, particella 75, subalterno 3, indirizzo Piazza Italia n. 2, piano T, comune E889 - Maniago, categoria C/1, classe 5, consistenza 62 mq, superficie 75 mq, rendita € 1.309,63

Lotto: 002**Corpo:** B - appartamento**Categoria:** Abit [redacted] ivile [A2]

Dati Catastali: [redacted] codice fiscale [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
 [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 20, particella 72 - 543, subalterno 2, indirizzo Piazza Italia n. 62, piano 1, comune E889 - Maniago, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie 249 mq, rendita € 1.009,67

2. Possesso**Bene:** Piazza Italia - Maniago (PN) - 33085**Lotto:** 001**Corpo:** A - negozio**Possesso:** Occupato da parte esecutata [redacted] in qualità di proprietaria dell'immobile**Lotto:** 002**Corpo:** B - appartamento**Possesso** [redacted] e esec [redacted] in qualità di proprietaria dell'immobile, marito [redacted] e figlio [redacted]**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Piazza Italia - Maniago (PN) - 33085**Lotto:** 001**Corpo:** A - negozio**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Lotto:** 002**Corpo:** B - appartamento**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Piazza Italia - Maniago (PN) - 33085**Lotto:** 001**Corpo:** A - negozio**Creditori Iscritti:** [redacted]**Lotto:** 002**Corpo:** B - appartamento

[redacted]





5. Comproprietari

Beni: Piazza Italia - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001

Corpo: A - negozio

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: B - appartamento

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Piazza Italia - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001

Corpo: A - negozio

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: B - appartamento

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Italia - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001

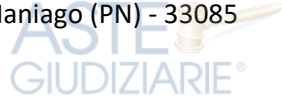
Corpo: A - negozio

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: B - appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Piazza Italia - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001

Prezzo a base d'asta: € 109.710,80

Lotto: 002

Prezzo a base d'asta: € 125.147,20



Beni in **Maniago (PN)**
Piazza Italia

LOTTO 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in Maniago (PN) CAP: 33085, Piazza Italia n. 3

Quota diritto
1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: codice fiscale nata a il

Proprietà per 1/1, foglio 20, particella 75, subalterno 3, indirizzo Piazza Italia n. 2, piano T, comune E889 - Maniago, categoria C/1, classe 5, consistenza 62 mq, superficie 75 mq, rendita € 1.309,63

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica distribuzione interna con riduzione della superficie destinata a retro bottega

Regularizzabili mediante: Presentazione Docfa

Docfa per modifica distribuzione interna (importo compreso nella pratica edilizia): € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Negozio al piano terra di un edificio storico in Piazza Italia a Maniago.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale / commerciale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da parte esecutata in qualità di proprietaria dell'immobile



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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
 Iscritto/trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: €
 297.500,00; Importo capitale: € 170.000,00; Note: Immobili: Maniago - catasto fabbricati F. 20
 n. 75 sub. 3, n. 72 sub. 2 graffato n. 543 sub. 2. Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]
 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale ann [REDACTED] e di [REDACTED] contro [REDACTED];
 Iscritto/trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: €
 81.833,72; Importo capitale: € 40.916,86; Note: Immobili: Maniago - catasto fabbricati F. 20 n.
 72 sub. 2 graffato n. 543 sub. 2.

- Trascrizione pregiudizievole:

[REDACTED] to a fa [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a
 [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Immobili: Maniago - catasto fabbricati F. 20 n.
 75 sub. 3, n. 72 sub. 2 graffato n. 543 sub. 2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - negozio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: no

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica E - EP gl,nren 523,82 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto in data
 09.12.2025 dal Geom. Alberto Fabrici. Per quanto riguarda il generatore per la climatizzazione in-
 vernale, benché soggetto ai controlli periodici di efficienza energetica, la proprietà su richiesta
 non è stata in grado di esibirli. Per questo motivo il presente attestato non è depositabile al Cata-
 sto Energetico Regionale.

Avvertenze ulteriori: Si segnala la presenza della porta esterna di accesso al retro bottega, che si
 affaccia sul portico comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale
 [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita -
 a rogito di Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] trascritto
 a Udine, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].
 Note: [REDACTED] e [REDACTED] vendevano a [REDACTED] che acquistava l'immobile
 identificato al catasto fabbricati F. 20 n. 406 sub. 6 graffato n. 407 sub. 2 graffato n. 72/p (corri-
 spondente a scheda registrata il 24.01.1969 al n. 71); [REDACTED] vendeva a [REDACTED] che
 acquistava la quota di ½ degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 20 n. 75 sub. 3

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale
 [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita -
 a rogito di Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] trascritto
 a Udi [REDACTED] ai [REDACTED].
 Note: [REDACTED] vendeva a [REDACTED] che acquistava la quota di ½ degli immobili iden-
 tificati al catasto fabbricati F. 20 n. 75 sub. 3

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne (non sono state reperite pratiche edilizie, pertanto la planimetria di riferimento è quella catastale del 1958)

Regularizzabili mediante: Presentazione Istanza di riduzione a conformità

Istanza di riduzione a conformità (compresa variazione catastale): € 4.500,00

Oblazione: € 258,00

Oneri Totali: € **4.758,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

7.2 Conformità urbanistica**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 28.04.2023
Zona omogenea:	Zona A.0.2 - di interesse storico soggette a conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto norme tecniche

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]**

Negozio posto al piano terra di un edificio di pregio, situato in Piazza Italia a Maniago, realizzato negli anni 50.

Il locale è costituito da due ambienti: il maggiore adibito alla vendita di articoli per la cucina, l'ambiente più piccolo è destinato a retro bottega. Il negozio è privo di servizi igienici.

Da una ricerca presso gli archivi del Comune di Maniago non sono state reperite pratiche edilizie relative al negozio, pertanto la planimetria di riferimento è quella catastale del 1958.

La struttura portante del fabbricato è in mattoni pieni, il solaio interpiano in latero-cemento. I pavimenti sono in piastrelle.

I serramenti esterni sono in metallo, privi di vetrocamera e di oscurante. La porta esterna del retro bottega è in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione invernale autonomo con distribuzione a soffitto mediante bocchette di diffusione.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

1. Qu el diritto
1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,80**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,04

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio	superf. esterna lorda	1,00	82,20	€ 1.450,00
Retro negozio	superf. esterna lorda	0,80	16,48	€ 1.450,00

98,68

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

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Maniago.

8.2 Valutazione corpi:**A - negozio. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 143.086,00.**

L'immobile oggetto di stima è stato confrontato con analoghi immobili di pari finitura, costruiti nella stessa zona per la quale si hanno precisi prezzi di riferimento, ed è stata confrontata la disposizione e distribuzione dei vani interni e lo stato di manutenzione generale. La stima è stata effettuata con il metodo di confronto mediando i valori riscontrati sul mercato immobiliare, fatte le debite proporzioni.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	82,20	€ 1.450,00	€ 119.190,00
Retro negozio	16,48	€ 1.450,00	€ 23.896,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.086,00
Valore Finale			€ 143.086,00
Valore corpo			€ 143.086,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 143.086,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 143.086,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - negozio	Negozi, botteghe [C1]	98,68	€ 143.086,00	€ 143.086,00



8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 28.617,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.758,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 109.710,80
---	---------------------



LOTTO 002

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: B - appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (PN) CAP: 33085, Piazza Italia n. 62

Quota **1/1** di **[REDACTED]** diritto **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **[REDACTED]** codice fiscale **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**

Proprietà per 1/1, foglio 20, particella 72 - 543, subalterno 2, indirizzo Piazza Italia n. 62, piano 1, comune E889 - Maniago, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie 249 mq, rendita € 1.009,67

Derivante da: * 23.02.1979 variazione riferimento mappale n. 1231/79: al catasto fabbricati soppressione di F. 20 n. 406 sub. 6 graffato n. 407 sub. 2 graffato n. 72/p, e costituzione di F. 20 n. 72 sub. 2 graffato n. 407 sub. 2 graffato n. 72/1p; * 08.11.1980 variazione riferimento mappale n. 7422/79: al catasto fabbricati soppressione di F. 20 n. 72 sub. 2 graffato n. 407 sub. 2 graffato n. 72/1p, e costituzione di F. 20 n. 72 sub. 2 graffato n. 543 sub. 2 graffato n. 72/1p, successivamente caricato al meccanografico del catasto fabbricati F. 20 n. 72 sub. 2 graffato n. 543 sub. 2.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica distribuzione interna, ampliamento con chiusura terrazzo fronte Piazza Italia, indicazione terrazzo retro

Regolarizzabili mediante: Presentazione Docfa

Docfa per modifica distribuzione interna e ampliamento (importo compreso nella pratica edilizia): € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al piano primo di un edificio residenziale/commerciale in Piazza Italia a Maniago.



Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale / commerciale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

11. STATO DI POSSESSO:

arte e ciana in qualità di proprietaria dell'immobile, marito
e figlio

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro
Iscritto/trascritto a in data ai nn. Importo ipoteca: €
297.500,00 ; Importo capitale: € 170.000,00; Note: Immobili: Maniago - catasto fabbricati F. 20
n. 75 sub. 3, n. 72 sub. 2 graffato n. 543 sub. 2. Debitore non datore di ipoteca:
nato a il .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale ann e di contro ;
Iscritto/trascritto a in data ai nn. ; Importo ipoteca: €
81.833,72 ; Importo capitale: € 40.916,86; Note: Immobili: Maniago - catasto fabbricati F. 20 n.
72 sub. 2 graffato n. 543 sub. 2.

- Trascrizione pregiudizievole:

to a fa contro iscritto/trascritto a
in data ai nn. ; Immobili: Maniago - catasto fabbricati F. 20 n.
75 sub. 3, n. 72 sub. 2 graffato n. 543 sub. 2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - appartamento

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: no

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica E - EP gl,nren 183,21 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto in data
12.12.2025 dal Geom. Alberto Fabrici. Depositato presso il Catasto CENEDfvg della Regione Auto-
noma Friuli Venezia Giulia, con codice di protocollo GEN-REGAPE-2025-0001875-A del 12.12.2025

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: nata a il codice fiscale
a oggi . to di c vendita -
a rogito di Notaio di in data ai nn. trascritto
a Udi

Note: e vendevano a che acquistava l'immobile
identificato al catasto fabbricati F. 20 n. 406 sub. 6 graffato n. 407 sub. 2 graffato n. 72/p (corri-
spondente a scheda registrata il 24.01.1969 al n. 71); vendeva a che
acquistava la quota di ½ degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 20 n. 75 sub. 3

: , nata a il codice fiscale
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita -
a rogito di Notaio di in data ai nn. trascritto

a Udine, in dat [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
 Note: [REDACTED] vendeva a [REDACTED] che acquistava la quota di ½ degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 20 n. 75 sub. 3

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 102
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato previa demolizione dell'esistente
 Oggetto: Demolizione e ricostruzione
 Rilascio in data 25/09/1961 al n. di prot. 6053
 Abitabilità/agibilità in data 04/05/1964 al n. di prot. 6053/61
 NOTE: L'agibilità riguarda esclusivamente il negozio al piano terra

Numero prat [REDACTED]
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: Modifica prospetto e costruzione di pensilina
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 29/05/1962 al n. di prot. 4534

Numero pratica: 69
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato ad uso abitazioneprevia demolizione dell'esistente
 Oggetto: Demolizione e ricostruzione
 Rilascio in data 28/06/1965 al n. di prot. 3998
 Abitabilità/agibilità in data 13/02/1969 al n. di prot. 1270
 NOTE: L'autorizzazione di Abitabilità è intestata a Venier Fausto e Venier Angelina

Numero pratica: 272
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Per lavori: Sostituzione caldaia a gasolio con caldaia a gas e allacciamenti alla rete cittadina
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 29/08/2006 al n. di prot. 21899

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne, ampliamento con chiusura terrazzi fronte Piazza Italia e realizzazione ripostiglio accessibile dalla cucina, nuovo terrazzino sul retro

Regularizzabili mediante: Presentazione Permesso di Costruire in sanatoria
 Permesso di Costruire in sanatoria (compresa variazione catastale): € 8.000,00

Oblazione: € 1.200,00

Oneri Totali: € 9.200,00

Note: Eventuali oneri aggiuntivi da verificare in fase di presentazione della pratica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 28.04.2023
Zona omogenea:	Zona A.0.2 - di interesse storico soggette a conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto norme tecniche

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento posto al piano primo di un edificio realizzato negli anni 60, situato in Piazza Italia a Maniago. La distribuzione interna è la seguente: piano primo con ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, bagno, quattro camere, ulteriore bagno e ulteriore ripostiglio, oltre ad ampio terrazzo accessibile da una camera e terrazzino accessibile dal soggiorno.

Fa parte della proprietà anche la quota di 2/3 della soffitta posta al terzo piano, come specificato nell'atto Rep. [REDACTED] del notaio [REDACTED] (allegato C)

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo con pilastri e travi, i tamponamenti delle murature perimetrali sono in laterizio, i solai interpiano in latero-cemento, come la copertura, le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile.

I pavimenti sono parte in piastrelle (per la cucina e i servizi igienici), parte in moquette (soggiorno) e parte in parquet a quadrotti (camere).

I serramenti esterni sono in legno, in parte dotati di vetrocamera e sono dotati di tapparelle in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in sufficiente stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di climatizzazione invernale autonomo e produzione di ACS combinato, con distribuzione con termosifoni per il riscaldamento, è priva di impianto di climatizzazione estiva. Presso il Comune di Maniago non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti. L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione, ma necessita di un intervento di manutenzione per quanto riguarda finiture e impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **349,53**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1961 e 1965

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,82

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: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	superf. esterna lorda	1,00	230,00	€ 650,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	0,33	1,16	€ 650,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	0,33	10,13	€ 650,00
Soffitta 128 mq (quota di 2/3)	superf. esterna lorda	0,20	17,07	€ 650,00
			258,35	

Accessori:

B - appartamento

1. Parti comuni condominiali (cantina, centrale termica nel piano interrato, vano scala, portico d'accesso e cortile

Valore a corpo: € 0 (compreso nel valore dell'appartamento)

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Maniago.

16.2 Valutazione corpi:**B - appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Parti comuni condominiali (...)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 167.934,00.**

L'immobile oggetto di stima è stato confrontato con analoghi immobili di pari finitura, costruiti nella stessa zona per la quale si hanno precisi prezzi di riferimento, ed è stata confrontata la disposizione e distribuzione dei vani interni e lo stato di manutenzione generale. La stima è stata effettuata con il metodo di confronto mediando i valori riscontrati sul mercato immobiliare, fatte le debite proporzioni.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	230,00	€ 650,00	€ 149.500,00
Terrazzo	1,16	€ 650,00	€ 754,00
Terrazzo	10,13	€ 650,00	€ 6.584,50
Soffitta 128 mq (quota di 2/3)	17,07	€ 650,00	€ 11.095,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 167.934,00
Valore Finale			€ 167.934,00
Valore corpo			€ 167.934,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 167.934,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 167.934,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Parti comuni condominiali (...)	258,35	€ 167.934,00	€ 167.934,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 33.586,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.200,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 125.147,20

Allegati

- Allegato A - visure e schede catastali
- Allegato B – certificato di stato famiglia
- Allegato C - atti di provenienza
- Allegato D - richiesta contratti di locazione
- Allegato E - destinazione urbanistica
- Allegato F - pratiche edilizie
- Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
- Allegato H - attestati di prestazione energetica
- Allegato I - documentazione fotografica

Pordenone, 22.12.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici