



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa d



N° Gen. Rep. **89/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



Esperto alla stima: Dott. Agr. Massimiliano Zannier
Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U
Partita IVA: 01683390932
Studio in: Via G.Mazzini n. 28 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 0427812038 - 3398196143
Email: massimiliano.zannier@gmail.com
Pec: m.zannier@epap.conafpec.it





Beni in **Maniago (PN)**
Via Dante Alighieri n.49



Lotto: 001 - Appartamento, soffitta, tettoia, deposito

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 - Gli immobili pignorati sono pervenuti agli esecutati, per le rispettive quote di proprietà, tramite l'atto di compravendita del 16/06/2003, repertorio n.131.323, raccolta n.21.699, a rogito del Notaio dott.Guarino Aldo, registrato a Maniago il 25/06/2003 al n.468 Mod.1v e trascritto a Pordenone il 25/06/2003 al NN.10155-6777.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: A - Appartamento, soffitta e tettoia.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dante Alighieri n.49

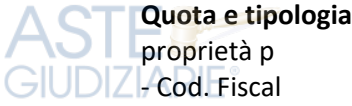


Quota e tipologia
proprietà pe
- Cod. Fiscal
- Stato Civil
- Regime Pa
- Data Matrimoni
- Ulteriori inform

re: Come indicato nell' riass
o in dat il s



uota:1/2 - Tipologia del diritto: Proprietà



Quota e tipologia
proprietà p
- Cod. Fiscal
- Stato Civil
- Regime Patrimo
- Data Matrimoni
- Ulteriori inform
matrimonio" rilasciat
risulta coniugato con l

ne dei beni
re: Come indicato nell' riass
o in dat , il si

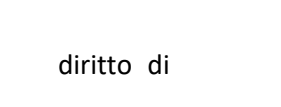


- Quota:1/2 - Tipologia del diritto: Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
- comune di Maniago, foglio 21, particella 54, subalterno 5, indirizzo Via Dante Alighieri n.49, piano T-2-3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 110 m2, rendita € 511,29



C. nat diritto di
C diritto



Derivante da: Atto di compravendita del 16/06/2003, repertorio n.131.323, raccolta n.21.699, a rogito del Notaio dott.Guarino Aldo, registrato a Maniago il 25/06/2003 al n.468 Mod.1V e trascritto a Pordenone il 25/06/2003 ai NN.10155-6777.

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 16/04/2025, rispetto alla planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il vano catastalmente identificato come soggiorno è stato suddiviso in 2 stanze tramite una parete in cartongesso/legno. Si è così venuta a creare una stanza adibita a camera singola non disegnata nelle planimetria catastale e non riportata nelle planimetrie di progetto.

Regolarizzabili mediante: rettifica della planimetria interna, accatastamento (PREGEO/DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione degli spazi interni

Oneri Totali indicativi (pratica catastale e spese tecniche): € 1.000,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive.

Gli importi indicati per la regolarizzazione catastale sono indicativi e suscettibili di variazioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B – Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Dante Alighieri n.49

Quota e tipologia

proprietà pe

- Cod. Fiscal

- Stato Civil

- Regime Pa

dei beni

- Data Matrimonio

- Ulteriori informa
matrimonio" rilasciato

e: Come indicato nell'
o in dat

riass
, il si

risulta coniugato con la

- Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: Proprietà

uota: 1/3 - Tipologia del diritto: Proprietà

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: Proprietà

Quota e tipologia

proprietà pe

- Cod. Fiscal

- Stato Civile

- Regime Patrimo

dei beni

- Data Matrimoni

- Ulteriori inform
matrimonio" rilasciato dal
risulta coniugato con la sig.r

e: Come indicato nell'
in dat

riass
, il si

/6 - Tipologia del diritto: Proprietà

- Tipologia del diritto: Proprietà

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

- comune di Maniago, foglio 21, particella 54, subalterno 6, indirizzo Via Dante Alighieri n.49, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 56 m², superficie 65 m², rendita € 98,33

C.

nat
ni c
nata

diritto di

tto di proprietà per
diritto

nata

diritto di proprietà per

Derivante da: Per gli esecutati sig.

e sig
03, r

a quota di
n.21.699, a

proprietà deriva da atto di comprav

rogito del Notaio dott.Guarino Aldo, registrato a Maniago il 25/06/2003 al n.468 Mod.1V e trascritto a Pordenone il 25/06/2003 ai NN.10155-6777.

Conformità catastale: Alla data del sopralluogo il sottoscritto perito non ha potuto visitare internamente l'intero immobile in quanto in porzione chiuso con lucchetti e inaccessibile. Inoltre l'intera struttura non appariva particolarmente solida.

Alla data del sopralluogo del 16/04/2025, rispetto alla planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- come visibile dall'esterno, vi era la presenza di una finestra sulla parete sud dell'edificio, non riportata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: rettifica della planimetria interna, accatastamento (PREGEO/DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione finestre

Oneri Totali indicativi (pratica catastale e spese tecniche): € 1.000,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive.

Gli importi indicati per la regolarizzazione catastale sono indicativi e suscettibili di variazioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale, ubicata in posizione semiperiferica rispetto al centro storico di Maniago. Sono presenti per lo più case e condomini di piccole-medie dimensioni. Vi è la presenza di esercizi commerciali. Il quartiere è prossimo alla circonvallazione da cui si possono facilmente raggiungere le principali vie di comunicazione.

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.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A - Appartamento, soffitta e tettoia.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dante Alighieri n.49

d con contratto di locazi ipulato in dat per l'importo di euro
an ento a cadenza mensil /mese). Il ca ne non è considerato
si dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Al fine di determinare un prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di locazione tramite varie fonti quali: la consultazione dei valori OMI, lettura di riviste specializzate e colloqui con operatori del settore.

Si evince come alla data di stipula del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere calcolato considerando un valore unitario di circa 3,75 €/m². Il canone viene pertanto valutato in 416,25 € mensili (risultato di 3,75 €/m² x 111 m²), per un totale pari a 4.995,00 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 450,00 € mensili (per un totale di 5.400,00 € annuali), ossia un valore superiore di circa l'8 % superiore rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Registrato: a Pordenone il 31/05/2023 ai nn.3864

Tipologia contratto: 4+4, prima scadenza al 31/05/2027

Il contratto è stato stipulato e registrato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: B – Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Dante Alighieri n.49

Occupato d ramite contratto di comodato d'uso, stipulato in da
per l'impor

Registrato: a Maniago il 05/02/2020 ai nn.325

Il contratto è stato stipulato e registrato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Identificativo corpo: A - Appartamento, soffitta e tettoia.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dante Alighieri n.49

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria

- A favo enza Società Cooperativa per Azioni
- Contr er i diritti pari 1/2 di piena propriet
- 1/2 di p
- Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- A rogito di: Notaio dott.Aldo Guarino in data 16/06/2003 ai nn. 131324;
- Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 26/03/2003 ai nn. 10210/2129;
- Importo ipoteca: € 232.000,00;
- Importo capitale: € 116.000,00;

Limitata
per i diritti pari

- **Note:** Documenti successivi correlati: IPOTECA IN RINNOVAZIONE, nota di iscrizione del 15/05/2023, reg.gen. n.6792, reg.part. n.916.

- **Tra**

- A favo
- Contro per la quota di 1/2 ;
- Deriva ento immobili is Pordenone in data 14/06/2024 ai
- nn. 8629/6610.

**Identificativo corpo: B – Deposito.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Dante Alighieri n.49

- **Iscrizione di ipoteca: Ipoteca volontaria**

- A favo: senza Società Cooperativa per Azioni imitata
- Contr: er i diritti pari 1/6 di piena propriet er i diritti pari
- 1/6 di
- Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- A rogito di: Notaio dott. Aldo Guarino in data 16/06/2003 ai nn. 131324;
- Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 26/03/2003 ai nn. 10210/2129;
- Importo ipoteca: € 232.000,00;
- Importo capitale: € 116.000,00;
- Note: Documenti successivi correlati: IPOTECA IN RINNOVAZIONE, nota di iscrizione del 15/05/2023, reg.gen. n.6792, reg.part. n.916.



- **Tras**

- A favo
- Contr: per la quota di 1/6;
- Deriv: ento immobili isc Pordenone in data 14/06/2024 ai
- nn. 8629/6610.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Identificativo corpo: A - Appartamento, soffitta e tettoia.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dante Alighieri n.49

Come riferitomi dagli occupanti, l'immobile non ha un amministratore condominiale.

Millesimi di di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso all'abitazione avviene tramite una scala interna all'edificio. Non vi è la presenza di ascensori o adeguamenti strutturali permanenti atti al superamento delle barriere architettoniche.**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica F, 209.37 kWh/m² anno**Note Indice di prestazione energetica:** Relativamente all'immobile di cui al sub.5, presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia in data 19/11/2021 è stato depositato il certificato codice n.9302500012721**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati**Avvertenze ulteriori:** non rilevati**Identificativo corpo: B – Deposito.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Dante Alighieri n.49

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – l'immobile è posto su due livelli, non vi è la presenza adeguamenti strutturali permanenti atti al superamento delle barriere architettoniche.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di immobile ad uso magazzino**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati**Avvertenze ulteriori:** non rilevati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A - Appartamento, soffitta e tettoia.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dante Alighieri n.49

- Da ante ventennio ad oggi:

rio:

C.F

di proprietà

diritto di

In forza di: atto di compravendita, a rogito di Notaio dott.Aldo Guarino, in data 16/06/2003, ai nn. 131323/21699, registrato a Maniago, in data 25/06/2003, ai nn. 468/1V. Trascritto a Pordenone, in data 25/06/2003, ai nn. 10155/6777.

Identificativo corpo: B – Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Dante Alighieri n.49

- Da ante ventennio ad oggi (solo quota pignorata):

diritto di proprietà

diritto di

In forza di: atto di compravendita, a rogito di Notaio dott.Aldo Guarino, in data 16/06/2003, ai nn. 131323/21699, registrato a Maniago, in data 25/06/2003, ai nn. 468/1V. Trascritto a Pordenone, in data 25/06/2003, ai nn. 10155/6777.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: A - Appartamento, soffitta e tettoia.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dante Alighieri n.49

- Numero pratica: 8/1964

Intestazione: Eredi di Antonini Napoleone

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruire un corpo aggiunto al proprio fabbricato urbano

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio: in data 17/01/1964 al n. di prot. 9094/63

Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 10/11/1966 al n. di prot. 6950

Identificativo corpo: B – Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Dante Alighieri n.49

Per l'immobile presso gli uffici comunali non risultavano presenti dei progetti iniziali e/o nulla osta per lavori edilizi. L'immobile è stato presumibilmente edificato prima del 1967.

7.1 Conformità edilizia:**Identificativo corpo: A - Appartamento, soffitta e tettoia.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dante Alighieri n.49

Alla data del sopralluogo del 16/04/2025, rispetto alla planimetria di progetto, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il vano catastalmente identificato come soggiorno è stato suddiviso in 2 stanze tramite una parete in cartongesso/legno. Si è così venuta a creare una stanza adibita a camera singola non disegnata nelle planimetria catastale e non riportata nelle planimetrie di progetto.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali.

Descrizione delle opere da sanare: creazione di pareti e distribuzione degli spazi interni

Oneri Totali indicativi: (SCIA in sanatoria comprensiva di Oneri sanzionatori, oblazione, dichiarazione di conformità e spese tecniche): € 2.000,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicati vi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica.

Identificativo corpo: B – Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Dante Alighieri n.49

L'immobile pignorato, catastalmente identificato con il sub.6, presumibilmente di costruzione anteriore al 1967, risultava privo di qualsiasi documentazione progettuale depositata presso il comune. Non essendoci documentazione progettuale iniziale, viene considerata come base di confronto l'accatastamento esistente e risalente al 1972.

Alla data del sopralluogo del 16/04/2025, per quanto potuto visitare, rispetto alla planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- come visibile dall'esterno, vi è la presenza di una finestra sulla parete sud dell'edificio, non riportata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali.

Descrizione delle opere da sanare: apertura finestra

Oneri Totali indicativi: (SCIA in sanatoria comprensiva di Oneri sanzionatori, oblazione, dichiarazione di conformità e spese tecniche): € 1.500,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicati vi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica.

7.2 Conformità urbanistica**Identificativo corpo: A - Appartamento, soffitta e tettoia.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dante Alighieri n.49

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zone B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive
Norme tecniche di attuazione:	V. art.33 e art.35 delle NTA del Comune di Maniago
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Identificativo corpo: B – Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Dante Alighieri n.49

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zone B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive
Norme tecniche di attuazione:	V. art.33 e art.35 delle NTA del Comune di Maniago
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento, soffitta e tettoia**

APPARTAMENTO: L'abitazione (categoria catastale A/2 – classe 2) di cui al subalterno 5 è un appartamento facente parte di un complesso immobiliare situato nel territorio del Comune di Maniago in Via Dante Alighieri n°49. L'edificio è disposto su 4 livelli ed è composto da 3 appartamenti oltre a relativi spazi comuni e pertinenze esclusive. L'appartamento pignorato (sub.5) è posto al piano secondo dell'edificio; l'accesso al condominio è reso possibile tramite la percorrenza di un corto vialetto che, attraversando il giardino sul fronte dell'edificio, collega il portone di accesso al vano scale condominiale con la strada comunale asfaltata. La scala ad uso comune è posta internamente all'edificio, di larghezza pari a circa 1,10 m, è in struttura di cemento e dotata di servomano. La porta di entrata all'appartamento pignorato è in legno tamburato, non blindata. Nel complesso l'ingresso all'appartamento risulta agevole. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto matrimoniali, una camera singola, un bagno, un balcone e un terrazzo con veranda. La disposizione interna delle stanze è pressoché conforme a quanto riportato nella planimetria catastale, ad esclusione delle incongruenze indicate nelle sezioni "conformità catastale" e "conformità edilizia" di questa relazione. L'altezza dell'alloggio è di circa 2,60 m. La pavimentazione delle stanze è diversificata: parquet nelle camere, piastrelle in ceramica nel corridoio e bagno, marmette nel soggiorno, cucina e camera singola. Le porte interne sono in legno tamburato a battente. I serramenti esterni sono dotati di doppio vetro, con scuretti esterni in legno. Le finestre sono sostanzialmente posizionate secondo quanto indicato nelle planimetrie catastali. Il bagno è dotato di wc, lavandino, bidet, doccia ed è ricoperto da piastrelle anche sulle pareti per quasi tutta l'altezza delle stesse. Tutte le stanze risultano arredate ed abitualmente utilizzate. Il balcone sul fronte dell'edificio ha pavimentazione in battuto di cemento con ringhiera metallica, mentre la terrazza posta sul retro dell'edificio ha una forma triangolare ed è dotata di piastrelle. Sui muri esterni dell'edificio, il cui spessore è di circa 40 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. L'impianto di riscaldamento è autonomo, dotato di radiatori a parete con caldaia posta all'interno della cucina. Presso gli uffici comunali non erano depositate le dichiarazioni di conformità per gli impianti. Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo l'occupante mi riferiva che gli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

RIPOSTIGLIO SOFFITTA: Locale accessorio posto al 4 livello fuori terra dell'edificio. Accessibile dalle scale interne ad uso comune, è composto da 2 vani che al momento del sopralluogo erano utilizzati come deposito. Alla data del sopralluogo la stanza di maggiori dimensioni non è risultata accessibile in quanto vi era la presenza di diverso materiale accatastato davanti alla porta di accesso. Sul soffitto dell'intero piano erano visibili danneggiamenti causati da perdite di acqua dal tetto, le cui travi apparivano rovinate in più punti. Nel corridoio di entrata, ricoperto da linoleum, si osservava anche dell'acqua percolata dal tetto di copertura. Il soffitto del vano di superficie inferiore seguiva la pendenza del tetto (altezza minima circa 0,75 m - altezza massima circa 2,00 m).

TETTOIA: Ubicata esternamente al fabbricato principale, l'intero edificio risulta composto da 3 singoli locali ognuno dotato di portone basculante esterno. Il sub. pignorato è posto centralmente. La struttura ha pareti in mattoni (cemento e cotto) mentre il tetto di copertura è formato da tavelloni con copertura in coppi. La porzione di immobile pignorata ha delle dimensioni interne (larghezza circa 2,60 m e lunghezza di circa 4,61 m) tali da permettere di ospitare un'automobile di medie dimensioni. L'altezza del soffitto è variabile in quanto segue la pendenza della copertura (altezza media 2,70 m). Il pavimento è in battuto di cemento. Come riferitomi dall'occupante, il portone basculante esterno non è funzionante.

Quota e tipologia

proprietà pe
- Cod. Fiscal
- Stato Civile
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni
- Data Matrimonio: 14-02-1997
- Ulteriori informazioni sul debitore: Come indicato nell' "Estratto per matrimonio" rilascia
coniugato con la sig.
Comproprietari:
COLOMA IMELDA - Quota:1/2 - Tipologia del diritto: Proprietà

atti di
risulta

Quota e tipologia

proprietà pe
- Cod. Fiscal
- Stato Civile
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni
- Data Matrimonio: 14-02-1997
- Ulteriori informazioni sul debitore: Come indicato nell' "Estratto per matrimonio" rilascia
coniugato con la sig.

atti di
risulta

Quota:1/2 - Tipologia del diritto: Proprietà

Superficie complessiva di: circa mq 143
E' posto al piano: T-2-3
L'edificio è stato costruito nel: autorizzazione di abitabilità rilasciata il 10/11/1966
L'unità immobiliare è identificata: civico n.49;

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in normali condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito. In particolare il tetto dell'edificio evidenzia problemi di tenuta ed è bisognoso di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde - materiale: legno - condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: appartamento e soffitta
Scale	tipologia: a rampe parallele - ubicazione: interna - servoscala: presente - condizioni: sufficienti Note: Trattasi di scale ad uso comune
Strutture verticali	materiale: muratura - condizioni: sufficienti Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno tamburato Riferito limitatamente a: appartamento e soffitta
Manto di copertura	materiale: coppi - coibentazione: inesistente - condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: appartamento e soffitta
Pavim. Interna	materiale: piastrelle Note: - Abitazione: la pavimentazione delle stanze è diversificata: parquet nelle camere, piastrelle in ceramica nel corridoio e bagno, marmette nel soggiorno, cucina e camera singola. - Tettoia esterna: battuto di cemento
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente - materiale: legno tamburato - accessori: senza maniglione antipanico - condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: appartamento
Portone di ingresso	tipologia: basculante - materiale: alluminio - condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: tettoia esterna

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio Riferito limitatamente a: appartamento
Elettrico	tipologia: sottotraccia Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo l'occupante mi riferiva che gli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.
Termico	tipologia: autonomo - alimentazione: metano - diffusori: termosifoni in alluminio Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo l'occupante mi riferiva che gli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Abitazione	sup reale lorda	100	1,00	100,00	€ 570,00
Terrazze	sup reale lorda	5	0,30	1,50	€ 570,00
Soffitta/Tettoia	sup reale lorda	38	0,25	9,50	€ 570,00
Totale		143	--	111	--

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024
Zona: Maniago
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 600
Valore di mercato max (€/mq): 750

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - Deposito**

Trattasi di locale accessorio formato da 2 livelli fuori terra, con muratura in mattoni di cemento, solaio in legno e tetto in legno con copertura di coppi. Al piano terra sono presenti tre diverse porte (due delle quali chiuse con lucchetto alla data del sopralluogo e pertanto non accessibili). L'immobile appare vetusto e bisognoso di manutenzione. Nel locale al piano terra (ad uso degli esecutati) sono presenti evidenti infiltrazioni di acqua dal piano superiore. Per accedere al piano primo bisogna avvalersi di una scala a pioli esterna. L'edificio appare in uno scarso stato di manutenzione e bisognoso di interventi di ristrutturazione/adeguamento.

Quota e tipologia

proprietà p

- Cod. Fiscale

- Stato Civile

- Regime Patrimoniale: comunione dei beni

- Data Matrimonio: 14-02-1997

- Ulteriori informazioni sul debitore: Come indicato nell' "Estratto per matrimonio" rilascia
coniugato con la sig.

tti di
isulta

Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: Proprietà

ota: 1/3 - Tipologia del diritto: Proprietà

Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: Proprietà

Quota e tipo

proprietà per

- Cod. Fiscale

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale: comunione dei beni

- Data Matrimonio: 14-02-1997

- Ulteriori informazioni sul debitore: Come indicato nell' "Estratto per matrimonio" rilascia
coniugato con la sig.

atti di
risulta

6 - Tipologia del diritto: Proprietà

- Tipologia del diritto: Proprietà

Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 65,00

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: si presume ante 1967

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta bisognoso di manutenzione. Le travi del tetto apparivano danneggiate da infiltrazioni ed evidenti percolazioni di acqua si evidenziavano nel locale al piano terra.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde - materiale: legno - condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: legno - condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: coppi - coibentazione: inesistente - condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi di calcestruzzo
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento al PT

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come descritto in relazione, alla data del sopralluogo non si è potuto accedere a tutte le porzioni interne dell'edificio. In mancanza di una misurazione interna, la determinazione della consistenza si basa tenendo conto delle misure esterne dell'edificio e del dato di superficie riportato nella visura catastale.

L'immobile è formato da un unico fabbricato e tenuto conto delle caratteristiche strutturali (il piano primo appare come un unico vano indiviso accessibile solo dall'esterno), delle condizioni intrinseche e degli adeguamenti necessari, lo stesso appare non comodamente divisibile in porzioni corrispondenti alle quote dei singoli proprietari.

Essendo l'immobile considerato come edificio principale singolo, la superficie commerciale viene calcolata moltiplicando la superficie reale per un unico parametro, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Deposito	sup reale lorda	65	1	65	€ 200,00
Totale		65	--	65	--

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Corpo A: Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni di tipo economico in condizioni di normalità si attestano tra i 600 €/m² ed i 750 €/m² mentre per le abitazioni civili in condizioni di normalità si attestavano tra i 770 €/m² ed 1100 €/m². Tenendo conto delle condizioni dell'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle opere di manutenzione straordinarie necessarie come la riparazione/rifacimento del tetto di copertura, tenuto conto che l'immobile risulta essere occupato tramite contratto di affitto con prima scadenza nel 2027, si è considerato congruo un valore unitario pari a 570 €/m².

Corpo B: In mancanza di una specifica voce nella banca dati OMI, si è effettuata una ricerca di mercato per definire un valore di mercato della zona per i laboratori/magazzini/depositi in condizioni di normalità. A tale valore, che si attesta mediamente sui 300,00 €/m², si è effettuata una detrazione in considerazione delle specifiche condizioni, stato di manutenzione, età e caratteristiche dell'immobile, nonché dei costi per la normalizzazione/riparazione del tetto di copertura. Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 200,00 €/m².

Come prima indicato l'immobile appare non comodamente divisibile in natura; si procede quindi alla stima dell'intero, indicando la valutazione della sola quota pignorata quale mera frazione del valore complessivo.

Tali valori unitari sono stati poi moltiplicati per le superfici commerciali calcolate degli immobili.

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: Quotazioni OMI, FIMAA, FIAIP.



8.2 Valutazione corpi:



Identificativo corpo: A - Appartamento, soffitta e tettoia.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dante Alighieri n.49

Destinazione	Superficie equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
appartamento	100,00	€ 570,00	€ 57.000,00
terrazze	1,50	€ 570,00	€ 855,00
sottotetto/tettoia	9,50	€ 570,00	€ 5.415,00
Valore corpo			€ 63.270,00
Valore complessivo intero			€ 63.270,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.270,00



Identificativo corpo: B – Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Dante Alighieri n.49

Destinazione	Superficie equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
deposito	65,00	€ 200,00	€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota (1/6 + 1/6)			€ 4.333,33



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m ²)	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	111,00	€ 63.270,00	€ 63.270,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	65,00	€ 13.000,00	€ 4.333,33
Totale			€ 76.270,00	€ 67.603,33

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 dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.440,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :	€ 59.329,50
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero :	€ 59.300,00

Data generazione:
28-06-2025

L'Esperto alla stima
Dott.Agronomo
Massimiliano Zannier

Allegati:

- E.I.89.24_Allegato 1 - Estratto di Mappa_Maniago_fg.21_p.54
- E.I.89.24_Allegato 2 - Visura storica_CF_Maniago_fg.21_p.54_sub.5
- E.I.89.24_Allegato 3 - Visura storica_CF_Maniago_fg.21_p.54_sub.6
- E.I.89.24_Allegato 4 - Planimetria_Maniago_fg.21_p.54_sub.5
- E.I.89.24_Allegato 5 - Planimetria_Maniago_fg.21_p.54_sub.6
- E.I.89.24_Allegato 6 - Pratica n.8.1964_Nullata osta esecuzione lavori edili
- E.I.89.24_Allegato 7 - Pratica n.8.1964_Abitabilità
- E.I.89.24_Allegato 8 - Estratto atto matrimonio_Khandaker_Coloma
- E.I.89.24_Allegato 9 - Atto di provenienza
- E.I.89.24_Allegato 10 - Titoli conduzione
- E.I.89.24_Allegato 11 - APE_Schermate CENED FVG
- E.I.89.24_Allegato 12 - Lotto 1_Fotografie degli immobili pignorati