Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CIVIDALE SPA**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **88/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2026 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001
UNITA' IMMOBILIARI AD USO ATTIVITA' PRODUTTIVA COMMERCIALE E RESIDENZIALE

Lotto 002
TERRENI

Lotto 003
FABBRICATO DI ABITAZIONE E TERRENI

Esperto alla stima: perito edile Carlo Zoldan
Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N
Partita IVA: 01712170933
Studio in: Via del Carmine 23 – 33085 Maniago
Telefono: 0427730237
Fax: 0427730237
Email: gi-zeta@libero.it
Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via dei Meassi n. 19-21 - Campagna - Maniago (PN) - 33085
Descrizione zona: Mista residenziale-comerciale

Lotto: 001 - Unità immobiliari ad uso attività produttiva commerciale e residenziale
Corpo: A - UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE
Categoria: Negozi, botteghe [C1]
Dati Catastali: [redacted], foglio 33, particella 283, subalterno 1, indirizzo Via dei Meassi n. 19, piano S1-T, comune MANIAGO (PN), categoria C/1, classe 5, consistenza 64 mq, superficie 69 mq, rendita € 1.351,88

Corpo: B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO
Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]
Dati Catastali: [redacted], foglio 33, particella 283, subalterno 2, indirizzo Via dei Meassi n. 19, piano T, comune MANIAGO (PN), categoria C/3, classe 4, consistenza 71 mq, superficie 92 mq, rendita € 234,68

Corpo: C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted], foglio 33, particella 283, subalterno 3, indirizzo Via dei Meassi n. 21, piano T-1-2, comune MANIAGO (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,0 vani, rendita € 681,72

Corpo: D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: [redacted], foglio 33, particella 283, subalterno 4, indirizzo Via dei Meassi n. 21, piano T, comune MANIAGO (PN), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita € 35,33

Lotto: 002
Corpo: A – TERRENI
Categoria: residenziale-agricolo
Dati Catastali: [redacted], sezione censuaria MANIAGO (PN), foglio 22, particella 180, qualità Seminativo Arborato-Pascolo, classe 01-U, superficie catastale 1918 mq-162 mq, reddito dominicale: € 17,83, reddito agrario: € 9,41,
[redacted], sezione censuaria MANIAGO (PN), foglio 24, particella 414, qualità Seminativo, classe 02, superficie catastale 4.180 mq, reddito dominicale: € 26,98, reddito agrario: € 18,35,
[redacted], sezione censuaria MANIAGO (PN), foglio 33, particella 356, qualità Seminativo Arborato, classe 01, superficie catastale 46 mq, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,23,
[redacted], sezione censuaria MANIAGO (PN), foglio 33, particella 357, qualità Seminativo Arborato, classe 01, superficie catastale 700 mq, reddito dominicale: € 6,51, reddito agrario: € 3,43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Bene: Borgata Inglagna n. 34 - Inglagna - Tramonti Di Sopra (PN) - 33090
Descrizione zona: Montana

Lotto: 003 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E TERRENI
Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
Dati Catastali: [redacted] (CF: [redacted]) [redacted], foglio 39, particella 291, indirizzo Borgata Inglagna n. 33, piano T-1, comune TRAMONTI DI SOPRA (PN), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale 102 mq, Totale escluse aree scoperte 95 mq, rendita € 141,77
Corpo: B – TERRENI
Categoria: agricola
Dati Catastali: [redacted] (CF: [redacted]) [redacted], sezione censuaria TRAMONTI DI SOPRA (PN), foglio 39, particella 199, qualità Prato, classe 02, superficie catastale 620 mq, reddito dominicale: € 0,80, reddito agrario: € 0,80,
[redacted] (CF: [redacted]) [redacted], sezione censuaria TRAMONTI DI SOPRA (PN), foglio 39, particella 238, qualità Prato, classe 03, superficie catastale 530 mq, reddito dominicale: € 0,55, reddito agrario: € 0,68,
[redacted] (CF: [redacted]) [redacted], sezione censuaria TRAMONTI DI SOPRA (PN) , foglio 39, particella 272, qualità Seminativo, classe U, superficie catastale 535 mq, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,03

2. Possesso

Bene: Via dei Meassi n. 19-21 - Campagna - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - Unità immobiliari ad uso attività produttiva-commerciale e residenziale
Corpo: A - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Corpo: B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Corpo: C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Corpo: D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002
Corpo: A – TERRENI
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Borgata Inglagna n. 34 - Inglagna - Tramonti Di Sopra (PN) - 33090

Lotto: 003 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E TERRENI
Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Corpo: B – TERRENI
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via dei Meassi n. 19-21 - Campagna - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - Unità immobiliari ad uso attività produttiva-commerciale e residenziale
Corpo: A - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002
Corpo: A - TERRENI
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Borgata Inglagna n. 34 - Inglagna - Tramonti Di Sopra (PN) - 33090

Lotto: 003 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E TERRENI
Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: B - TERRENI
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via dei Meassi n. 19-21 - Campagna - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - Unità immobiliari ad uso attività produttiva-commerciale e residenziale
Corpo: A - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE
Creditori Iscritti: BANCA DI CIVIDALE SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE
Corpo: B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO
Creditori Iscritti: BANCA DI CIVIDALE SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE
Corpo: C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE
Creditori Iscritti: BANCA DI CIVIDALE SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE
Corpo: D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA
Creditori Iscritti: BANCA DI CIVIDALE SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE

Lotto: 002
Corpo: A - TERRENI
Creditori Iscritti: BANCA DI CIVIDALE SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Bene: Borgata Inglagna n. 34 - Inglagna - Tramonti Di Sopra (PN) - 33090

Lotto: 003 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E TERRENI
Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE
Creditori Iscritti: BANCA DI CIVIDALE SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE
Corpo: B - TERRENI
Creditori Iscritti: BANCA DI CIVIDALE SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE

5. Comproprietari

Beni: Via dei Meassi n. 19-21 - Campagna - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - Unità immobiliari ad uso attività produttiva-commerciale e residenziale

Corpo: A - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO

Comproprietari: Nessuno
Corpo: C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE

Comproprietari: Nessuno
Corpo: D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A - TERRENI

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: [redacted]

Beni: Borgata Inglagna n. 34 - Inglagna - Tramonti Di Sopra (PN) - 33090

Lotto: 003 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E TERRENI

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B - TERRENI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via dei Meassi n. 19-21 - Campagna - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - Unità immobiliari ad uso attività produttiva-commerciale e residenziale
Corpo: A - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE
Misure Penali: NO
Corpo: B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO
Misure Penali: NO
Corpo: C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE
Misure Penali: NO
Corpo: D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA
Misure Penali: NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Lotto: 002
Corpo: A - TERRENI
Misure Penali: NO

Beni: Borgata Inglagna n. 34 - Inglagna - Tramonti Di Sopra (PN) - 33090

Lotto: 003 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E TERRENI
Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE
Misure Penali: NO
Corpo: B - TERRENI
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dei Meassi n. 19-21 - Campagna - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - Unità immobiliari ad uso attività produttiva-commerciale e residenziale
Corpo: A - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002
Corpo: A – TERRENI
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Borgata Inglagna n. 34 - Inglagna - Tramonti Di Sopra (PN) - 33090

Lotto: 003 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E TERRENI
Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B – TERRENI
Continuità delle trascrizioni: SI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

8. Prezzo

Bene: Via dei Meassi n. 19-21 - Campagna - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - Unità immobiliari ad uso attività produttiva-commerciale e residenziale

Prezzo del lotto: € 167.604,000,00

Lotto: 002 - Terreni

Prezzo del lotto: € 17.748,50

Bene: Borgata Inglagna n. 34 - Inglagna - Tramonti Di Sopra (PN) - 33090

Lotto: 003 – Fabbricato ad uso abitazione e terreni

Prezzo del lotto: € 19.828,00

Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo –catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Maniago (PN) e Tramonti di Sopra (PN), il Custode Giudiziario Avv. Romina MONDELLO fissava la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 20.11.2025 alle ore 11:00 presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in comune di Tramonti di Sopra (PN), e successivamente in data 28.11.2025 alle ore 11:00 presso quelli siti in comune di Maniago (PN).-

Al sopraluogo dei beni in comune di Tramonti di Sopra (PN) la parte esecutata signora [redacted] essendo impossibilitata ad essere presente, autorizzava il Custode Giudiziario e il sottoscritto ad accedere agli immobili in oggetto (vedi verbale di sopralluogo e autorizzazione allegato 1 fascicolo allegati lotto 3).-

Al sopralluogo dei beni in comune di Maniago (PN) era presente la parte esecutata il signor [redacted] (vedi verbale di sopralluogo allegato 1 fascicolo allegati lotto 1 e 2).-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si è prevista la formazione di due lotti distinti per i beni in comune di Maniago (PN), e di un unico lotto per quelli in comune di Tramonti di Sopra (PN).-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Beni in **Maniago (PN)**
Località/Frazione **Campagna**
Via dei Meassi n. 19-21

Lotto: 001 - Unità immobiliari ad uso attività produttiva-commerciale e 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 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Campagna , Via dei Meassi n. 19

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Maniago (PN) - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-09-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 8
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 33, particella 283, subalterno 1, indirizzo Via Campagna n. 32, piano T, comune MANIAGO (PN) , categoria C/1, classe 5, consistenza 64 mq, superficie 69 mq, rendita € 1.351,88
Derivante da: Atto Notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN) del 01.06.1990 Repertorio n. 400091
Note: Catastalmente l'indirizzo risulta Via Campagna n. 32, mentre in realtà l'indirizzo è Via dei Meassi n. 19.-

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla data del sopraluogo i due piccoli deposito allibrati come accessori al subalterno 1, uno risulta demolito (vedi allegato 4.6) e uno risulta insistente sul Mappale 345, Mappale non oggetto di pignoramento (vedi estratto di mappa e planimetria catastale allegati 2).-
Regolarizzabili mediante: variazione catastale (inerente anche il Sub 2 e Sub 3)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: DATI DERIVATI DA: - COSTITUZIONE in atti dal 30.06.1987 - AMPLIAMENTO del 06.06.1986 in atti dal 23.11.1989 (n.2705/A/1986) - CLASSAMENTO del 06.06.1986 in atti dal 12.08.1998 R.A. 98/99 (n. 2705/A.1/1996) - VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario - VARIAZIONE del 03.12.2013 Pratica n. PN0142899 in atti dal 03.12.2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 30426.1/2013) - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Identificativo corpo: B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Campagna, Via dei Meassi n 19

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Maniago (PN) - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-09-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 7
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 33, particella 283, subalterno 2, indirizzo Via Campagna n. 32, piano T, comune MANIAGO (PN), categoria C/3, classe 4, consistenza 71 mq, superficie 92 mq, rendita € 234,68
Derivante da: Atto Notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN) del 01.06.1990 Repertorio n. 400091
Note: Catastalmente l'indirizzo risulta Via Campagna n. 32, mentre in realtà l'indirizzo è Via dei Meassi n. 19.-

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne e aperture (vedi planimetria catastale allegato 2 e rilievo allegato 10.1)
Regolarizzabili mediante: variazione catastale (inerente anche le unità immobiliari Sub 1 e 3)
Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e aperture

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: DATI DERIVATI DA: - COSTITUZIONE in atti dal 30.06.1987 - AMPLIAMENTO del 06.06.1986 in atti dal 23.11.1989 (n.2705/A/1986) - CLASSAMENTO del 06.06.1986 in atti dal 12.08.1998 R.A. 98/99 (n. 2705/A.1/1996) - VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - VARIAZIONE del 21.11.2016 Pratica n. PN0102245 in atti dal 21.11.2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 21158.1/2016)

Identificativo corpo: C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Campagna, Via dei Meassi n. 21

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Maniago (PN) - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-09-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegato 8
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 33, particella 283, subalterno 3, indirizzo Via Campagna n. 32, piano T-1-2, comune MANIAGO (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,0 vani, rendita € 681,72
Derivante da: Atto Notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN) del 01.06.1990 Repertorio n. 400091
Note: Catastalmente l'indirizzo risulta Via Campagna n. 32, mentre in realtà l'indirizzo è Via dei Meassi n. 21.-

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne, aperture e terrazza, (vedi tavole di progetto allegato 9 e rilievo allegato 10.1), inoltre il piccolo deposito allibrato come accessorio al subalterno 3, risulta insistente sul Mappale 345, Mappale non oggetto di pignoramento (vedi estratto di mappa e planimetria catastale allegati 2)
Regolarizzabili mediante: variazione catastale (inerente anche le unità immobiliari sub 1 e 3)
Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e planimetriche
variazione catastale: € 2.000,00

Oneri totali presunti: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: DATI DERIVATI DA: - COSTITUZIONE in atti dal 30.06.1987 - AMPLIAMENTO del 06.06.1986 in atti dal 23.11.1989 (n.2705/A/1986) - CLASSAMENTO del 06.06.1986 in atti dal 12.08.1998 R.A. 98/99 (n. 2705/A.1/1996) - VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario - VARIAZIONE del 03.12.2013 Pratica n. PN0142899 in atti dal 03.12.2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 30426.1/2013) - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - (ALTRE) del 09.05-2008 Pratica n. PN0111041 in atti dal 09.05.2008 VAR. 2704A/86 (n. 919.1/2008)

Identificativo corpo: D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Campagna, Via dei Meassi n. 19-21

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Maniago (PN) - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-09-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegato 8
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 33, particella 283, subalterno 4, indirizzo Via Campagna n. 32, piano T, comune MANIAGO (PN), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita € 35,33
Derivante da: Atto notaio Also GUARINO di Maniago (PN) del 01.06.1990 Repertorio 40091
Note: Catastalmente l'indirizzo risulta Via Campagna n. 32, mentre in realtà l'indirizzo è Via dei Meassi n. 21.-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla data del sopraluogo il subalterno in oggetto risultava demolito; esisteva invece un fabbricato ad uso autorimessa e tettoia posizionato diversamente e parzialmente insistente sul Mappale 345, Mappale non oggetto di pignoramento (vedi estratto di mappa allegato 2, rilievo allegato 10.2 e documentazione fotografica allegato 3 foto 30-34).-

Regolarizzabili mediante: Introduzione catastale
Descrizione delle opere da sanare: autorimessa-tettoia
introduzione catastale: € 2.500,00

Oneri totali presunti: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di lotto costituito da quattro unità immobiliari comunicanti con destinazione produttiva-commerciale al piano terra e interrato e residenziale al piano primo e secondo, e di una ulteriore unità immobiliare ad uso autorimessa e tettoia, facenti parte di un fabbricato e relativa pertinenza scoperta, composto de tre piani fuori terra e uno interrato, ubicato nella frazione denominata Campagna in comune di Maniago (PN) in frangia alle pubbliche Via dei Meassi e Via dei Radici.-
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: miste

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE
Negozi, botteghe [C1] sito in Maniago (PN), Via dei Meassi n. 19
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO
Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Maniago (PN), Via dei Meassi n. 19
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (PN), Via dei Meassi n. 21
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Maniago (PN), Via dei Meassi n. 19-21
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Atto notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 30/06/2009 ai nn. 67564/17912; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/07/2009 ai nn. 9661/1773; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 20/08/2013 ai nn. 1317/2013; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/09/2013 ai nn. 12400/1791; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 185.373,12.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca della concessione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 19/07/2018 ai nn. 1159/9118; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/07/2018 ai nn. 11160/1730; Importo ipoteca: € 115.902,24; Importo capitale: € 57.951,12.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca della concessione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 24/04/2025 ai nn. 2202/9125; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 24/04/2025 ai nn. 6315/1062; Importo ipoteca: € 149.875,36; Importo capitale: € 74.937,68.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/05/2025 ai nn. 1336/2025 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/06/2025 ai nn. 9134/6919.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Atto notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 30/06/2009 ai nn. 67564/17912; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/07/2009 ai nn. 9661/1773; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 20/08/2013 ai nn. 1317/2013; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/09/2013 ai nn. 12400/1791; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 185.373,12.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca della concessione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 19/07/2018 ai nn. 1159/9118; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/07/2018 ai nn. 11160/1730; Importo ipoteca: € 115.902,24; Importo capitale: € 57.951,12.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca della concessione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 24/04/2025 ai nn. 2202/9125; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 24/04/2025 ai nn. 6315/1062; Importo ipoteca: € 149.875,36; Importo capitale: € 74.937,68.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted];

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/05/2025 ai nn. 1336/2025 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/06/2025 ai nn. 9134/6919.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 20/08/2013 ai nn. 1317/2013; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/09/2013 ai nn. 12400/1791; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 185.373,12.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca della concessione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 19/07/2018 ai nn. 1159/9118; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/07/2018 ai nn. 11160/1730; Importo ipoteca: € 115.902,24; Importo capitale: € 57.951,12.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca della concessione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 24/04/2025 ai nn. 2202/9125; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 24/04/2025 ai nn. 6315/1062; Importo ipoteca: € 149.875,36; Importo capitale: € 74.937,68.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/05/2025 ai nn. 1336/2025 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/06/2025 ai nn. 9134/6919.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 20/08/2013 ai nn. 1317/2013; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/09/2013 ai nn. 12400/1791; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 185.373,12.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca della concessione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 19/07/2018 ai nn. 1159/9118; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/07/2018 ai nn. 11160/1730; Importo ipoteca: € 115.902,24; Importo capitale: € 57.951,12.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca della concessione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 24/04/2025 ai nn. 2202/9125; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 24/04/2025 ai nn. 6315/1062; Importo ipoteca: € 149.875,36; Importo capitale: € 74.937,68.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/05/2025 ai nn. 1336/2025 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/06/2025 ai nn. 9134/6919.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE
Negozi, botteghe [C1] sito in Maniago (PN), Via dei Meassi n. 19
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: D (vedi allegato 7.1)
Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione è stata redatta dal Geometra DE GIUSTI Luca, tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 7.1)-
Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO
Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Maniago (PN), Via dei Meassi n. 19
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: D (vedi allegato 7.1)
Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione è stata redatta dal Geometra DE GIUSTI Luca, tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 7.1)-
Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (PN), Via dei Meassi n. 21
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: D (vedi allegato 7.2)
Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione è stata redatta dal Geometra DE GIUSTI Luca, tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 7.2).-
Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Maniago (PN), Via dei Meassi n. 19-21
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 15/08/1988 al 01/06/1990. In forza di denuncia di successione; registrato a MANIAGO, in data 15/02/1989, ai n. 41 Volume 356; trascritto a PORDENONE, in data 24/08/1990, ai nn. 9847/7696.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 01/06/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Assegnazione divisionale a conto di futura divisione - a rogito di Atto notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN), in data 01/06/1990, ai nn. 40.091/5.621; registrato a MANIAGO, in data 18/06/1990, ai nn. 683/1V; trascritto a PORDENONE, in data 19/06/1990, ai nn. 7133/5649.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 15/08/1988 al 01/06/1990. In forza di denuncia di successione; registrato a MANIAGO, in data 15/02/1989, ai n. 41 Volume 356; trascritto a PORDENONE, in data 24/08/1990, ai nn. 9847/7696.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 01/06/1990 ad oggi (attuale proprietario), In forza di Assegnazione divisionale a conto di futura divisione - a rogito di Atto notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN), in data 01/06/1990, ai nn. 40.091/5.621; registrato a MANIAGO, in data 18/06/1990, ai nn. 683/1V; trascritto a PORDENONE, in data 19/06/1990, ai nn. 7133/5649.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 15/08/1988 al 01/06/1990. In forza di denuncia di successione; registrato a MANIAGO, in data 15/02/1989, ai n. 41 Volume 356; trascritto a PORDENONE, in data 24/08/1990, ai nn. 9847/7696.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 01/06/1990 ad oggi (attuale proprietario), In forza di Assegnazione divisionale a conto di futura divisione - a rogito di Atto notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN), in data 01/06/1990, ai nn. 40.091/5.621; registrato a MANIAGO, in data 18/06/1990, ai nn. 683/1V; trascritto a PORDENONE, in data 19/06/1990, ai nn. 7133/5649.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 15/08/1988 al 01/06/1990. In forza di denuncia di successione; registrato a MANIAGO, in data 15/02/1989, ai n. 41 Volume 356; trascritto a PORDENONE, in data 24/08/1990, ai nn. 9847/7696.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 01/06/1990 ad oggi (attualei proprietario), In forza di Assegnazione divisionale a conto di futura divisione - a rogito di Atto notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN), in data 01/06/1990, ai nn. 40.091/5.621; registrato a MANIAGO, in data 18/06/1990, ai nn. 683/1V; trascritto a PORDENONE, in data 19/06/1990, ai nn. 7133/5649.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1954/003/09
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Note tipo pratica: vedi allegato 4.1
Per lavori: costruzione edificio ad un solo piano da adibirsi a forno con annesso locale vendita
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/09/1950
Abitabilità/agibilità in data 26/08/1958
NOTE: Vedi allegato 4.2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Numero pratica: 101/1970
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI
Note tipo pratica: Vedi allegato 4.3
Per lavori: costruire sistemare e modificare il prospetto negozio
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 15/07/1970 al n. di prot. 6284

Numero pratica: 71/84
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: CONCESSIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA' EDILZIA
Note tipo pratica: Vedi allegato 4.4
Per lavori: sistemazione e modifica negozio
Oggetto: modifiche
Rilascio in data 02/07/1984 al n. di prot. 8506/84
Abitabilità/agibilità in data 28/09/1984 al n. di prot. 8655/84
NOTE: vedi allegato 4.5

Numero pratica: 33/0022
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - D.I.A.
Note tipo pratica: vedi allegato 4.6
Per lavori: demolizione fabbricato ad uso deposito
Presentazione in data 14/06/2004 al n. di prot. 14066

7.1 ***Conformità edilizia:***

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla data del sopraluogo, confrontando le tavole di progetto e il rilievo dello stato di fatto, si sono riscontrate alcune difformità nella predisposizione interna dei vani e delle aperture (vedi tavole di progetto allegato 9 e rilievo allegato 10.1)
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria (inerente anche le unità immobiliari sub 2 e sub 3)
Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e aperture

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
Dati precedenti relativi ai corpi: A - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla data del sopraluogo, confrontando le tavole di progetto e il rilievo dello stato di fatto, si sono riscontrate alcune difformità nella predisposizione interna dei vani e delle aperture (magazzino) (vedi tavole di progetto allegato 9 e rilievo allegato 10.1).-
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria (inerente anche le unità immobiliari sub 1 e sub 3)
Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne e delle aperture

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Dati precedenti relativi ai corpi: B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla data del sopraluogo, confrontando le tavole di progetto e il rilievo dello stato di fatto, si sono riscontrate alcune difformità nella predisposizione interna dei vani e delle aperture (bagno e pranzo-soggiorno) e l'esistenza della terrazza (vedi tavole di progetto allegato 9 e rilievo allegato 10.1)
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria (inerente anche le unità immobiliari Sub 1 e Sub 2) da presentare al comune di Maniago (PN) e dichiarazione di idoneità statica riguardante la Terrazza.-
Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne, aperture e terrazza
SCIA in sanatoria, Idoneità statica terrazza e sanzioni: € 3.500,00
Oneri totali presunti: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: agli atti presso l'Ufficio competente del comune di Maniago (PN) non risulta alcuna pratica edilizia relativa al fabbricato ad uso autorimessa-tettoia attualmente esistente.-
Regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria da presentare al comune di Maniago (PN) e pratica strutturale in sanatoria da presentare presso gli Uffici Regionali
Descrizione delle opere da sanare: edificio ad uso autorimessa e tettoia
Pratica edilizia sanatoria, pratica strutturale in sanatoria e sanzioni: € 15.000,00
Oneri totali presunti: **€ 15.000,00**

Note: Si precisa che la succitata sanatoria richiede la convenzione con il confinante per la deroga alla distanza dal confine (vedi Certificato di destinazione urbanistica allegato 5 Art. 35).-

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA

Note: In data 16.12.2025 l'Ufficio competente del comune di Maniago (PN) rilasciava il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori (vedi allegato 4.7).-

7.2 *Conformità urbanistica*

Negozi, botteghe [C1] Laboratori per arti e mestieri [C3] Abitazione di tipo civile [A2] Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	
Zona omogenea:	B.2 - Residenziali di consolidamento e completamento estensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi allegato 5
Rapporto di copertura:	Vedi allegato 5
Altezza massima ammessa:	Vedi allegato 5
Volume massimo ammesso:	Vedi allegato 5
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE, B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO, C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE**

(Vedi documentazione catastale allegato 2.1, documentazione fotografica allegato 3, tavole di progetto allegato 9 e rilievo allegato 10.1)
Trattasi di un fabbricato ad uso misto composto da quattro unità immobiliari e pertinenza scoperta, insistente su un lotto pari a 798 metri quadri catastali delimitato da zoccolo in calcestruzzzo con rete metallica o siepe vegetale.
Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra e uno interrato, ubicato all'interno del nucleo abitato della frazione Campagna in comune di Maniago (PN), con fronte su Via dei Meassi e il lato Ovest su Via dei Radici (vedi planimetria catastale allegato 2.1 e rilievo allegato 10.1).
L'immobile, edificato negli anni cinquanta del secolo scorso, da quanto visibile in loco, strutturalmente dovrebbe essere composto da murature in pietra o blocchi cementizi, solai di interpiano in calcestruzzo o laterocemento e copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto in tegole laterizie.
I muri esterni del fabbricato sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1 e 2), e nel suo complesso il fabbricato risulta in buon stato di manutenzione.-

L'unità immobiliare oggetto della presente descrizione è costituita da un vano adibito a negozio (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 4 e 5) ubicato al piano terra, con accesso e fronte in frangia alla pubblica Via dei Meassi, e di un vano ad uso magazzino posto al piano interrato (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 6 e 7).
I serramenti esterni sono in metallo, mentre le porte interne sono in legno tamburato-.
Le finiture interne del negozio sono del tipo economico, con pavimenti in piastrelle di gres, mentre le murature sono intonacate al civile e tinteggiate, con controsoffitto in quadroni di cartongesso (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 4 e 5), mentre il vano ad uso magazzino risulta allo stato grezzo (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 6 e 7).-
Gli impianti tecnologici (elettrico e termoidraulico) sono, per quanto visibile, in discrete condizioni, presumibilmente risalenti all'epoca della ristrutturazione dell'immobile, e degli stessi non è presente alcuna dichiarazione di conformità.-

E' stato redatto dal geometra Luca DE GIUSTI, tecnico abilitato, l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile oggetto di esecuzione risultato di classe D (vedi allegato 7.1).-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

L'unità immobiliare sopra descritta strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e la stessa risulta in generale con sufficiente stato di manutenzione.-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Maniago (PN) - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-09-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 mt

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata calcolata dalle misure di rilievo (vedi allegato 10.1)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Commerciale	sup lorda di pavimento	1,00	57,00	€ 600,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	0,30	9,60	€ 600,00
			66,60	

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO**

(Vedi documentazione catastale allegato 2.1, documentazione fotografica allegato 3, tavole di progetto allegato 9 e rilievo allegato 10.1)

Trattasi di un fabbricato ad uso misto composto da quattro unità immobiliari e pertinenza scoperta, insistente su un lotto pari a 798 metri quadri catastali delimitato da zoccolo in calcestruzzzo con rete metallica o siepe vegetale.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra e uno interrato, ubicato all'interno del nucleo abitato della frazione Campagna in comune di Maniago (PN), con fronte su Via dei Meassi e il lato Ovest su Via dei Radici (vedi planimetria catastale allegato 2.1 e rilievo allegato 10.1).

L'immobile, edificato negli anni cinquanta del secolo scorso, da quanto visibile in loco, strutturalmente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

dovrebbe essere composto da murature in pietra o blocchi cementizi, solai di interpiano in calcestruzzo o laterocemento e copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto in tegole laterizie.
I muri esterni del fabbricato sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1 e 2), e nel suo complesso il fabbricato risulta in buon stato di manutenzione.-

L'unità immobiliare ad uso produttivo (laboratorio di panificazione) oggetto della presente descrizione è costituita da un vano adibito a laboratorio per la produzione (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 8-9) comunicante con il negozio descritto al punto A, e con dei vani da uso ripostiglio-deposito dotati di c.t. e servizio igienico (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 10-11-12-13), il tutto ubicato al piano terra con accesso dalla pubblica Via dei Radici (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 14).-
I serramenti esterni sono in metallo, mentre le porte interne sono in legno tamburato-.
Le finiture interne sono del tipo economico, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres-ceramica, mentre le murature sono intonacate al civile e tinteggiate.-

Gli impianti tecnologici (elettrico e termoidraulico) sono, per quanto visibile, in discrete condizioni, presumibilmente risalenti all'epoca della ristrutturazione dell'immobile, e degli stessi non è presente alcuna dichiarazione di conformità.-
E' stato redatto dal geometra Luca DE GIUSTI, tecnico abilitato, l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile oggetto di esecuzione risultato di classe D (vedi allegato 7.1).-

L'unità immobiliare sopra descritta strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e la stessa risulta in generale con sufficiente stato di manutenzione.-

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Maniago (PN) - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-09-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 7
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 mt
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
Condizioni generali dell'immobile: Sufficienti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie è stata calcolata dalle misure di rilievo (vedi allegato 10)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
produttiva	sup lorda di pavimento	1,00	90,00	€ 500,00
			90,00	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE**

(Vedi documentazione catastale allegato 2.1, documentazione fotografica allegato 3, tavole di progetto allegato 9 e rilievo allegato 10.1)
Trattasi di un fabbricato ad uso misto composto da quattro unità immobiliari e pertinenza scoperta, insistente su un lotto pari a 798 metri quadri catastali delimitato da zoccolo in calcestruzzzo con rete metallica o siepe vegetale.
Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra e uno interrato, ubicato all'interno del nucleo abitato della frazione Campagna in comune di Maniago (PN), con fronte su Via dei Meassi e il lato Ovest su Via dei Radici (vedi planimetria catastale allegato 2.1 e rilievo allegato 10.1).
L'immobile, edificato negli anni cinquanta del secolo scorso, da quanto visibile in loco, strutturalmente dovrebbe essere composto da murature in pietra o blocchi cementizi, solai di interpiano in calcestruzzo o laterocemento e copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto in tegole laterizie.
I muri esterni del fabbricato sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1 e 2), e nel suo complesso il fabbricato risulta in buon stato di manutenzione.-

L'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto della seguente descrizione si sviluppa su tre piani fuori terra, con ingresso dedicato al piano terra, piano abitabile al piano primo e soffitta al piano secondo.-
Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico risalenti all'epoca di costruzione, con pavimenti in piastrelle di gres o parchetto in legno, rivestimento delle pareti del vano cucina e del bagno in piastrelle di ceramica smaltata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati.-
I serramenti esterni sono in legno o pvc con vetrocamera e persiane avvolgibile in materiale plastico, mentre le porte interne sono in legno tamburato, alcune vetrate.-
Il bagno è dotato di sanitari e di tutti gli accessori necessari, completi in ogni loro parte.-
L'appartamento sopra descritto, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e lo stesso risulta in discreto stato di manutenzione.-
Funzionalmente l'appartamento è cosi predisposto (vedi planimetria catastale allegato 2, documentazione fotografica allegato 3 e rilievo allegato 10):
- ingresso (foto 15)
- scala al piano primo (foto 16)
- corridoio (foto 17)
- camera (foto 18)
- soggiorno-pranzo (foto 19)
- ripostiglio (cucina) (foto 20)
- cucina (camera) (foto 21)
- camera (foto 22)
- bagno (foto 23)
- terrazza (foto 24-25)
- scala al piano secondo (foto 26)
- soffitta (foto 27-28).-

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è probabilmente risalente all'epoca di costruzione del fabbricato e non risulta dichiarazione di conformità.-
L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo alimentato a gas gpl, con caldaia ubicata nel piano soffitta (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 28) e distribuzione a flusso d'acqua calda con termosifoni in acciaio e agli atti no risulta dichiarazione di conformità.-
L'unità immobiliare è dotata anche di impianto di raffrescamento HP elettrica aria-aria e una unità interna (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 17).-
L'immobile sopra descritto ha inoltre la disponibilità di una soffitta al secondo piano con accesso tramite scala in calcestruzzo, il tutto allo stato grezzo (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 26-27-28).-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Maniago (PN) - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-09-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegato 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **305,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 mt

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata calcolata dalle misure di rilievo (vedi allegato 10.1)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	143,00	€ 700,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0,20	3,40	€ 700,00
soffitta	sup lorda di pavimento	0,20	29,00	€ 700,00
			175,40	

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA**

Trattasi di immobile ad uso autorimessa e tettoia, composto da un vano chiuso con due portoni basculanti e una tettoia parzialmente aperta quasi totalmente insistente sul Mappale 345, Mappale non oggetto di pignoramento (vedi rilievo allegato 10.2).-

Strutturalmente l'immobile è costituito da colonne e putrelle in metallo con tamponamenti e copertura in pannelli metallici coibentati e pavimentazione in cemento lisciato (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 30-34).-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Maniago (PN) - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-09-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegato 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: Terra

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

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discreto

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa-tettoia	sup lorda di pavimento	1,00	55,00	€ 300,00
			55,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.M. - FiMAA .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

8.2 Valutazione corpi:

A - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.960,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
commerciale	57,00	€ 600,00	€ 34.200,00
magazzino	9,60	€ 600,00	€ 5.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.960,00
Valore Finale			**€ 39.960,00**
Valore corpo			€ 39.960,00
Valore complessivo intero			€ 39.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.960,00

B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
produttiva	90,00	€ 500,00	€ 45.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.000,00
Valore Finale			**€ 45.000,00**
Valore corpo			€ 45.000,00
Valore complessivo intero			€ 45.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.000,00

C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.780,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
residenziale	143,00	€ 700,00	€ 100.100,00
terrazze	3,40	€ 700,00	€ 2.380,00
soffitta	29,00	€ 700,00	€ 20.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.780,00
Valore Finale			**€ 122.780,00**
Valore corpo			€ 122.780,00
Valore complessivo intero			€ 122.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.780,00

D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.500,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
autorimessa-tettoia	55,00	€ 300,00	€ 16.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.500,00
Valore Finale			**€ 16.500,00**
Valore corpo			€ 16.500,00
Valore complessivo intero			€ 16.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE	Negozi, botteghe [C1]	66,60	€ 39.960,00	€ 39.960,00
B - UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO	Laboratori per arti e mestieri [C3]	90,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00
C - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE	Abitazione di tipo civile [A2]	175,40	€ 122.780,00	€ 122.780,00
D - UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	55,00	€ 16.500,00	€ 16.500,00

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%)

€ 33.636,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 23.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 167.604,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

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: A - TERRENI.

Residenziale-agricolo sito in frazione: Campagna, Via dei Radici, Via Pra S. Piero

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Maniago (PN) - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-09-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegato 8
Eventuali comproprietari:
[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria MANIAGO (PN), foglio 22, particella 180, qualità Seminativo Arborato - Pascolo, classe 01-U, superficie catastale 1918 mq-162mq, reddito dominicale: € 17,83, reddito agrario: € 9,41
Derivante da: SENTENZA DI USUCAPIONE del 02.07.1993 Repertorio n. 2701 (vedi allegato 6.2)
Confini: Nord: Strada, Est: Mappale 179, Sud: Mappale 272, Ovest: Mappale 181

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria MANIAGO (PN), foglio 24, particella 414, qualità Seminativo, classe 02, superficie catastale 4.180 mq, reddito dominicale: € 26,98, reddito agrario: € 18,35
Derivante da: SENTENZA DI USUCAPIONE del 02.07.1993 Repertorio n. 2701 (vedi allegato 6.2)
Confini: Nord: Mappale 323, Est: Mappale 451, Sud: Mappale 2, Ovest: Mappale 416

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria MANIAGO (PN), foglio 33, particella 356, qualità Seminativo Arborato, classe 01, superficie catastale 46 mq, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,23
Derivante da: Successione legittima in morte di [redacted] presentata all'Ufficio del Registro di Maniago in data 17.07.1990 repertorio 41/356 (vedi allegato 6.3).-
Confini: Nord: Mappale 283-357, Est: Mappale 137, Sud: Strada, Ovest: Mappale 283

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria MANIAGO (PN), foglio 33, particella 357, qualità Seminativo Arborato, classe 01, superficie catastale 700 mq, reddito dominicale: € 6,51, reddito agrario: € 3,43

Derivante da: Successione legittima in morte di [redacted] presentata all'Ufficio del Registro di Maniago in data 17.07.1990 repertorio 41/356 (vedi allegato 6.3).-

Confini: Nord: Mappale 139-142-345, Est: Mappale 137, Sud: Mappale 345, Ovest: Mappale 283-345

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:
Foglio 22 Mappale 180 DATI DERIVATI DA: - Impianto meccanografico del 18.12.1984, TABELLA DI VARIAZIONE del 26.05.2022 Pratica n. PN0064097 in atti dal 29.11.2022 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DE DL 3.102006 N. 262 (n. 64097.1/2022)
Foglio 24 Mappale 414 DATI DERIVATI DA: - Impianto meccanografico del 18.12.1984
Foglio 33 Mappale 356 DATI DERIVATI DA: - Impianto meccanografico del 18.12.1984, DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15.08.1988 in atti dal 24.04.1996 (n. 1491.1/1989)
Foglio 33 Mappale 357 DATI DERIVATI DA: - Impianto meccanografico del 18.12.1984 DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15.08.1988 in atti dal 24.04.1996 (n. 1491.1/1989) - FRAZIONAMENTO del 22.01.1990 in atti dal 15.12.1994 (n. 5221.1/1989) - FRAZIONAMENTO del 06.11.2000 Pratica n. 178627 in atti dal 06.11.2000 T.M. 2816/86 (n. 2816.1/1986)

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di quattro Mappali di terreno di cui due edificabili e due agricoli, ubicati nella frazione denominata Campagna in comune di Maniago (PN)

Caratteristiche zona: periferica normale

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 20/08/2013 ai nn. 1317/2013; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/09/2013 ai nn. 12400/1791; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 185.373,12.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca della concessione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 19/07/2018 ai nn. 1159/9118; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/07/2018 ai nn. 11160/1730; Importo ipoteca: € 115.902,24; Importo capitale: € 57.951,12.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca della concessione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 24/04/2025 ai nn. 2202/9125; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 24/04/2025 ai nn. 6315/1062; Importo ipoteca: € 149.875,36; Importo capitale: € 74.937,68.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/05/2025 ai nn. 1336/2025 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/06/2025 ai nn. 9134/6919.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - TERRENI

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **dal 15/08/1988 ad oggi.** In forza di denuncia di successione in morte di [redacted]; registrata a MANIAGO in data 15/02/1989, ai nn. 41 Volume 356; trascritto a PORDENONE, in data 24/08/1990, ai nn. 9847/7696.

Dati precedenti relativi ai mappali 356 e 357 del Foglio 33

Titolare/ Proprietario: [redacted] **dal 02/07/1993 ad oggi.** In forza di Sentenza di Usucapione del del 02.07.1993 Repertorio n. 2701, trascritta a PORDENONE in data 19.08.1993, ai nn. 7160/9235

Dati precedenti relativi al mappale 414 del Foglio 24 e al Mappale 180 del Foglio 22

15.2 *Conformità urbanistica*

Residenziale – agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	
Zona omogenea:	B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive (Mappali 356 e 357 del Foglio 33); E.4.2 - Di interesse agricolo-paesaggistico di Campagna (Mappale 180 del Foglio 22 e Mappale 4114 del
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A - TERRENI**

Il presente lotto comprende quattro Mappali di terreni ubicati nella località Campagna in comune di Maniago (PN).-
I Mappali 356 e 357 del Foglio 33 di superficie catastale complessiva di mq 746, sono adiacenti all'immobile descritto precedentemente al lotto 1, e formano un unico compendio di forma irregolare e completamente pianeggiante, con alcune piante di alto fusto, confinante sul lato ovest con la pubblica Via dei Radici (vedi estratto di mappa allegato 2.2 e documentazione fotografica allegato 3 veduta aerea 1 e foto 35-36).-
I suddetti Mappali sono urbanisticamente inseriti in Zona B.2-Residenzili di consolidamento e completamento estensive (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato 5).-

Il Mappale 180 del Foglio 22 di superficie catastale pari a mq 2.080, di forma regolare e pianeggiante, è ubicato nella zona agricola della frazione di Campagna, in frangia alla Via dei Radici (vedi estratto di mappa allegato 2.2 e documentazione fotografica allegato 3 veduta aerea 2 e foto 37-38) ed è urbanisticamente inserito in Zona E.4.2 - Di interesse agricolo-paesaggistico di Campagna con parte interessata a Viabilità stradale di progetto e parte in Fasce di rispetto stradale (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato 5).-

Il Mappale 414 del Foglio 24 di superficie catastale pari a mq 4.180, di forma regolare e pianeggiante, è ubicato nella zona agricola della frazione di Campagna, internamente alla Via Pra S. Piero (vedi estratto di mappa allegato 2.2 e documentazione fotografica allegato 3 veduta aerea 2 e foto 39-40) e urbanisticamente inserito in Zona E.4.2 - Di interesse agricolo-paesaggistico di Campagna (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato 5).-

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Maniago (PN) - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-09-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegato 8
Eventuali comproprietari:
[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **7.006,00**
il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana
Sistemi irrigui presenti no
Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza è stata calcolata dalla visura catastale (vedi allegato 2.2)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	superficie catastale	1,00	746,00	€ 35,00
Agricola	superficie catastale	1,00	6.260,00	€ 2,50
			7.006,00	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-
Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone ;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;
Ufficio tecnico di Maniago (PN) ;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I..

16. Valutazione corpi:

A - TERRENI. residenziale
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.760,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	*746,00*	*€ 35,00*	*€ 26.110,00*
Agricola	*6.260,00*	*€ 2,50*	*€ 15.650,00*
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			*€ 41.760,00*
Valore Finale			*€ 41.760,00*
Valore corpo			*€ 41.760,00*
Valore complessivo intero			*€ 41.760,00*
Valore complessivo diritto e quota			***€ 20.880,00***

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - TERRENI	*Residenziale*	*7.006,00*	*€ 41.760,00*	***€ 20.880,00***

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.132,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.748,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Beni in **Tramonti Di Sopra (PN)**
Località/Frazione **Inglagna**
Borgata Inglagna n. 34

Lotto: 003 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E TERRENI

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 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Inglagna, Borgata Inglagna n. 34

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Maniago (PN) - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: separazione dei ben - Data Matrimonio: 05-09-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 8
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] (CF: [redacted]) [redacted], foglio 39, particella 291, indirizzo Borgata Inglagna n. 33, piano T-1, comune TRAMONTI DI SOPRA (PN), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale 102 mq, Totale escluse aree scoperte 95 mq, rendita € 141,77
Derivante da: Atto Notaio Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) del 21.05.2021 Repertorio n. 88020
Note: Catastalmente l'indirizzo risulta Borgata Inglagna n. 33 mentre in realtà il numero civico è il 34 (vedi documentazione catastale allegato 2).-

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla data del sopraluogo, confrontando la scheda catastale e lo stato di fatto, si è riscontrato l''avvenuta chiusura della porta esterna sul retro al piano primo (vedi planimetria catastale e documentazione fotografica allegato 3 foto 14)
Regolarizzabili mediante: variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: Modifica apertura
variazione catastale : € 1.000,00

Oneri totali presunti: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Note generali: DATI DERIVATI DA: - COSTITUZIONE in atti dal 04.02.1992 - VARIAZIONE del 05.01.1990 in atti dal 04.11.1997 ACCERTAMENTO E CLS P.F.15/96 NOTIFICA 2088/97 (n. 75.1/1990) - VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02.04.2013 Pratica n. PN0039715 in atti dal 02.04.2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5645.1/2013) - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificativo corpo: B - TERRENI.

agricolo sito in frazione: Inglagna, Borgata Inglagna

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Maniago (PN) - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: separazione dei ben - Data Matrimonio: 05-09-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegato 8
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted] (CF: [redacted]) [redacted], sezione censuaria TRAMONTI DI SOPRA (PN) , foglio 39, particella 199, qualità PRATO, classe 02, superficie catastale 620 mq, reddito dominicale: € 0,80, reddito agrario: € 0,80
Derivante da: Atto Notaio Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) del 21.05.2021 Repertorio n. 88020
Confini: Nord: Mappale 198, Est: Mappale 200, Sud: Mappale 203, Ovest: Rugo

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted] (CF: [redacted]) [redacted], sezione censuaria TRAMONTI DI SOPRA (PN), foglio 39, particella 238, qualità PRATO, classe 03, superficie catastale 530 mq, reddito dominicale: € 0,55, reddito agrario: € 0,68
Derivante da: Atto Notaio Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) del 21.05.2021 Repertorio n. 88020
Confini: Nord: Mappale 237, Est: Mappale 239, Sud: Mappale 239, Ovest: Mappale 237-239

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted] (CF: [redacted]) [redacted], sezione censuaria TRAMONTI DI SOPRA (PN), foglio 39, particella 272, qualità SEMINATIVO, classe U, superficie catastale 535 mq, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,03
Derivante da: Atto Notaio Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) del 21.05.2021 Repertorio n. 88020
Confini: Nord: Mappale 158, Est: strada, Sud: Mappale 273, Ovest: Mappale 329

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Note generali: DATI DERIVATI DA: - Impianto meccanografico del 18.12.1984

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di lotto composto da un fabbricato di vecchio impianto ad uso abitazione del tipo a schiera e terreni, ubicati in località Inglagna in comune di Tramonti di Sopra (PN).-
Caratteristiche zona: Montana montana
Area urbanistica: Di conservazione e riqualificazione ambientale a traffico inesistente con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: boschive
Importanti centri limitrofi: Maniago (25 Km).
Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Prealpi Carniche.

19. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Tramonti Di Sopra (PN), Borgata Inglagna n. 34
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - TERRENI
agricolo sito in Tramonti Di Sopra (PN), Borgata Inglagna
Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 20/08/2013 ai nn. 1317/2013; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/09/2013 ai nn. 12400/1791; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 185.373,12.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca della concessione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 18/10/2018 ai nn. 1208/9118; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/10/2018 ai nn. 15437/2526; Importo ipoteca: € 61.757,90; Importo capitale: € 30.878,95.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/05/2025 ai nn. 1336/2025 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/06/2025 ai nn. 9134/6916.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 20/08/2013 ai nn.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a28972379665bbba888ef196652e9

1317/2013; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/09/2013 ai nn. 12400/1791; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 185.373,12.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca della concessione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 18/10/2018 ai nn. 1208/9118; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/10/2018 ai nn. 15437/2526; Importo ipoteca: € 61.757,90; Importo capitale: € 30.878,95.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA contro [redacted], [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/05/2025 ai nn. 1336/2025 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/06/2025 ai nn. 9134/6916.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE
sito in Tramonti Di Sopra (PN), Borgata Inglagna n. 34
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: E (vedi allegato 7)
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: B - TERRENI
agricolo sito in Tramonti Di Sopra (PN), Borgata Inglagna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]
CF: [redacted] dal 02/03/1999 al 14/05/2003. In forza di Ricongiungimento di usufrutto; registrato a PORDENONE, in data 02/03/1999, ai nn. Voltura n. 2633.3/1999/Pratica n. 63481.

Titolare/Proprietario: - [redacted] CF: [redacted] - [redacted] CF: [redacted] - [redacted] CF: [redacted] dal 14/05/2003 al 23/09/2004. In forza di denuncia di successione; registrato a MANIAGO, in data 14/05/2003, ai n. 20 Volume 464; trascritto a PORDENONE, in data 22/10/2005, ai nn. 17882/11407.

Titolare/Proprietario: - [redacted]
CF: [redacted] - [redacted] CF: [redacted] dal 23/09/2004 al 21/05/2021. In forza di denuncia di successione; registrato a MANIAGO, in data 15/12/2004, ai n. 55 Volume 471; trascritto a PORDENONE, in data 29/01/2005, ai nn. 1695/1150.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Titolare/Proprietario: [redacted] CF: [redacted] **dal 21/05/2021 ad oggi (attuale proprietario)**. In forza di Rinunzia unilaterale abdicativa a diritti reali - a rogito di Atto notaio Annalisa GANDOLçFI di Spilimbergo (PN), in data 21/05/2021, ai nn. 88.020/31.507; registrato a PORDENONE, in data 17/06/2021, ai nn. 10151/1T; trascritto a PORDENONE, in data 17/06/2021, ai nn. 9889/7273.
Note: vedi allegato 6

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE e TERRENI

23. PRATICHE EDILIZIE:

23.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla data del sopraluogo, confrontando la scheda catastale e lo stato di fatto, si è riscontrata la chiusura della porta esterna sul retro del piano terra (vedi planimetria catastale allegato 2 e documentazione fotografica allegato 3 foto 14.-
Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: modifiche di prospetto piano terra
CILA in sanatoria: € 1.500,00
Oneri totali presunti: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: In data 06.11.2025 presentavo al comune di Tramonti di Sopra (PN) richiesta di accesso agli atti e rilascio copie, per verificare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione.-
Dopo aver esperito i dovuti accertamenti da parte dell'ufficio competente, il responsabile mi rilasciava una dichiarazione in cui si comunicava l'inesistenza di pratiche depositate relative all'immobile in oggetto (vedi allegato 4.2).-
Conseguentemente in assenza di una verifica concreta delle pratiche relative non posso dichiarare alcunchè a riguardo della confomità edilizia.-

In data 06.11.2025 presentavo al comune di Tramonti di Sopra (PN) richiesta di rilascio del certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori, a tutt'oggi senza riscontro (vedi allegato 4.3).-

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

23.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	
Zona omogenea:	ZONA A2 DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICA-ZIONE AMBIENTALE
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi allegato 5
Rapporto di copertura:	Vedi allegato 5
Altezza massima ammessa:	Vedi allegato 5
Volume massimo ammesso:	Vedi allegato 5
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	
Zona omogenea:	E2.2 - Zona boschiva di protezione; Zona E2.3 - Zona boschiva di utilizzo economico e di fruizione Turistica ricreativa; ZONA A2 Di conservazione e riqualificazione ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi allegato 5
Rapporto di copertura:	Vedi allegato 5
Altezza massima ammessa:	Vedi allegato 5
Volume massimo ammesso:	Vedi allegato 5
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B – TERRENI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE**

(vedi documentazione catastale allegato 2 e documentazione fotografica allegato 3)
Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione insistente su un lotto di pertinenza pari a 105 metri quadri catastali, facente parte di una schiera di vecchio impianto in frangia alla pubblica via (vedi planimetria catastale allegato 2 e docuumentazione fotografica allegato 3 foto 1 e 2), disposto su due piani fuori terra, ubicato nella località denominata Inglagna in comune di Tramonti di Sopra (PN).-
Il fabbricato, da quanto da quanto visibile in loco, strutturalmente è composto da murature portanti in pietra parte intonacate al civile e parte a faccia vista, solai di legno e copertura a falde inclinata con struttura lignea e manto in tegole laterizie.-
I serramenti esterni sono in legno con vetri semidoppi e ante di oscuro in legno, le porte interne sono in legno alcune con vetrate; il bagno è dotato di sanitari e di tutti gli accessori necessari e sono completi in ogni loro parte-.
Le finiture interne sono del tipo economico, con pavimenti in piastrelle al piano terra e in tavole di legno al piano primo, rivestimento delle pareti del bagno in piastrelle di ceramica, mentre gli altri vani sono intonacati al civile o rivestiti cin perline in legno.-
Per accedere al primo piano si usufruisce di scala esterna con ringhiera in legno e montanti in metallo (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 7).
Funzionalmente l'unità immobiliare è cosi predisposta (vedi planimetria catastale allegato 2, documentazione fotografica allegato 3):
PIANO TERRA
- ingresso-sala (foto 3)
- bagno (foto 4)
- cucina-ripostiglio (foto 5)
- sala (foto 6)

PIANO PRIMO
- terrazza (foto 8)
- camera (foto 9)
- ripostiglio (foto 10)

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è probabilmente risalente all'epoca di costruzione e non risulta presente la dichiarazione di conformità.-
L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.-
Si precisa che alla data del sopraluogo tutte le forniture e gli impianti erano dismessi.-
L'unità immobiliare sopra descritta alla data del sopraluogo strutturalmente presentava notevoli problematiche alla struttura dei solai del primo piano (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 10-11), e la stessa si trova in evidente stato di abbandono ed in un pessimo stato di manutenzione di conservazione generale (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 12-13).

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Maniago (PN) - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: separazione dei ben - Data Matrimonio: 05-09-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 8
Eventuali comproprietari:
Nessuno

E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20-2,35-1,80
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: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Mediocri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - TERRENI**

Trattasi di tre terreni di piccola metratura catastale, uno all'interno del nucleo abitato (Mappale 272) adibito probabilmente ad orto, di forma regolare e orografia piana (vedi estratto di mappa allegato 2 e documentazione fotografica allegato 3 foto 15), e gli atri due (distinti con il Mappale 199 e 238) ubicati sul crinale montano adiacente allo stesso abitato, non facilmente accessibili, con essenze arboree a latifoglia di piccola taglia, con perimetro irregolare e in pendenza (vedi estratto di mappa e documentazione fotografica allegato 3 foto 16-17) .-

Il Mappale 272 ricade urbanisticamente in Zona A2 Di conservazione e riqualificazione ambientale con parte in Zona per attrezzature e servizi esistenti e P.P.R. Fascia di rispetto dei corsi d'acqua, laghi e sorgenti (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato 5).-

Il Mappale 199 ricade urbanisticamente in Zona E2.2 Zona boschiva di protezione e P.P.R. Fascia di rispetto dei corsi d'acqua, laghi e sorgenti (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato 5).-

Il Mappale 238 ricade urbanisticamente in Zona E2.3 Zona boschiva di utilizzo economico e fruizione Turistica ricreativa e P.P.R. Fascia di rispetto dei corsi d'acqua, laghi e sorgenti (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato 5).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Maniago (PN) - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: separazione dei ben - Data Matrimonio: 05-09-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegato 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.185,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia piana il Mappale 271, in pendenza gli altri Mappali

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture arboree latifoglie

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficienti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata dalla visura catastale (vedi allegato 2)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Boschiva	superficie catastale	1,00	620,00	€ 0,50
Boschiva	superficie catastale	1,00	530,00	€ 0,50
Ortiva	superficie catastale	1,00	35,00	€ 3,00
			1.185,00	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;
Ufficio tecnico di TRAMONTI DI SOPRA (PN) .

24.2 Valutazione corpi:

A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 25.000,00.

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			**€ 25.000,00**
Valore corpo			€ 25.000,00
Valore complessivo intero			€ 25.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.000,00

B - TERRENI. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 680,00.

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
boschiva	620,00	€ 0,50	€ 310,00
boschiva	530,00	€ 0,50	€ 265,00
Ortiva	35,00	€ 3,00	€ 105,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 680,00
Valore Finale			**€ 680,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9

Valore complessivo intero	€ 680,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 680,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE	Abitazione di tipo popolare [A4]	0,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
B - TERRENI	agricolo	1.185,00	€ 680,00	€ 680,00

24. 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%)	€ 3.852,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 19.828,00

Data generazione:
12-03-2026 17:03:02

L'Esperto alla stima
perito edile Carlo Zoldan

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZOLDAN CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6a2897237966 5bbba888ef196652e9