

INTEGRAZIONE

Nel verbale di udienza del 19/09/2025, viene richiesto al CTU di *"integrare la propria perizia, valutando separatamente i due immobili costituenti l'attuale lotto unico"*.

In adempimento a quanto richiesto, il sottoscritto procede ad integrare l'elaborato peritale depositato telematicamente presso il Tribunale di Pordenone in data 19/06/2025, scorporando il lotto unico come di seguito riportato.

Si premette che nella relazione depositata, pur essendo stato valorizzato un unico lotto, nel calcolo del valore dei due corpi costituenti il *"Lotto 001- Appartamento, soffitta, tettoia, deposito"* si è mantenuta autonomia di valutazione distintamente per ogni corpo.

La consistenza del *"Corpo A - Appartamento, soffitta e tettoia"* e del *"Corpo B - Deposito"* sono state calcolate come se gli immobili fossero singoli, ovvero la superficie commerciale del Corpo B non è stata determinata quale pertinenza del Corpo A.

Medesima distinzione è stata adottata nella definizione dei criteri di stima e nella determinazione del prezzo medio unitario.

Pertanto il valore complessivo del lotto, al lordo delle eventuali detrazioni, deriva dalla somma dei valori dei due corpi distintamente stimati.

Premesso quanto sopra, effettuando lo scorporo, la valutazione degli immobili identificati al Corpo A e al Corpo B viene così quantificata:

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

Destinazione	Superficie equivalente (m2)	Valore Unitario (€/m2)	Valore Complessivo
appartamento	100,00	€ 570,00	€ 57.000,00
terrazze	1,50	€ 570,00	€ 855,00
sottotetto/tettoia	9,50	€ 570,00	€ 5.415,00
Valore corpo			€ 63.270,00
Valore complessivo intero			€ 63.270,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.270,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.490,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :	€ 50.779,50
Prezzo di vendita arrotondato del corpo:	€ 50.800,00



Identificativo corpo: B – Deposito.

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

Destinazione	Superficie equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
deposito	65,00	€ 200,00	€ 13.000,00

Valore corpo	€ 13.000,00
Valore complessivo intero	€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota (1/6 + 1/6)	€ 4.333,33

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (valore complessivo intero):	€ 8.550,00
Prezzo di vendita arrotondato del corpo (valore complessivo intero) :	€ 8.600,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (Valore complessivo diritto e quota (1/6 + 1/6)):	€ 2.850,00
Prezzo di vendita arrotondato del corpo (Valore complessivo diritto e quota (1/6 + 1/6)):	€ 2.900,00

Spilimbergo, 05/02/2026

*Il C.T.U.**Dott.Agronomo Massimiliano Zannier*

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



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

Lotto: 001 - Appartamento, soffitta, tettoia, deposito

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Gli immobili pignorati sono pervenuti agli esecutati, per le rispettive quote di proprietà, tramite l'atto di compravendita del 16/06/2003, repertorio n.131.323, raccolta n.21.699, a rogito del Notaio dott.Guarino Aldo, registrato a Maniago il 25/06/2003 al n.468 Mod.1v e trascritto a Pordenone il 25/06/2003 ai NN.10155-6777.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Quota e tipologia del diritto
proprietà per 1/2 di
- Cod. Fiscale:
- Stato Civile
- Regime Patrimoniale:
- Data Matrimonio
- Ulteriori informazioni sul debitore: Come indicato nell' "Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio" rilasciato dal comune di Maniago in data , il sig

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

Quota e tipologia del diritto
proprietà per 1/2 di
- Cod. Fiscale
- Stato Civile:
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni
- Data Matrimonio
- Ulteriori informazioni sul debitore: Come indicato nell' "Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio" rilasciato dal comune di Maniago in data , il sig
risulta coniugato con la
Comproprietari:

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

Identificato al catasto Fabbricati:
- comune di Maniago, foglio 21, particella 54, subalterno 5, indirizzo Via Dante Alighieri n.49, piano T-2-3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 110 m2, rendita € 511,29
Intestazione:
- , C.F. , nata , diritto di
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni cor ;
- , C.I. , nato in , diritto
di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni



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

Conformità catastale:

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

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

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

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione degli spazi interni

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

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

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B – Deposito.

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

Quota e tipologia del diritto

proprietà per 1/6 d.

- Cod. Fiscale.

- Stato Civile

- Regime Patrimoniale: comunione dei beni

- Data Matrimonio:

- Ulteriori informazioni sul debitore: Come indicato nell' "Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio" rilasciato dal comune di Maniago in data 5, il sig.

risulta coniugato con la s

Comproprietari:

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

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: Proprietà

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

Quota e tipologia del diritto

proprietà per 1/6 d.

- Cod. Fiscale

- Stato Civile

- Regime Patrimoniale: comunione dei beni

- Data Matrimonio

- Ulteriori informazioni sul debitore: Come indicato nell' "Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio" rilasciato dal comune di Maniago in data 5, il sig

risulta coniugato con la sig.ra

Comproprietari:

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

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: Proprietà

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



Identificato al catasto Fabbricati:

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

Intestazione:

- _____, C.F. _____, nata nelle _____ diritto di proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni cor _____ ;
 - _____, nata a _____ diritto di proprietà per 2/6;
 _____ nato in _____ diritto di proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni cor _____ ;
 _____, nata a _____, diritto di proprietà per 1/3.

Derivante da: Per gli esecutati sig.ra _____ e sig. _____ la quota di proprietà deriva da atto di compravendita del 16/06/2003, repertorio n.131.323, raccolta n.21.699, a rogito del Notaio dott.Guarino Aldo, registrato a Maniago il 25/06/2003 al n.468 Mod.1V e trascritto a Pordenone il 25/06/2003 ai NN.10155-6777.

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

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

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

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

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione finestre

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

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

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



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

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

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data _____ per l'importo di euro _____ annui e pagamento a cadenza mensile _____ €/mese). Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

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

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

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

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

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

Identificativo corpo: B – Deposito.

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

Occupato da _____, tramite contratto di comodato d'uso, stipulato in data _____ per l'importo di euro 0,00.

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

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

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

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria

- A favore di:

- Contro: _____ per i diritti pari 1/2 di piena proprietà, _____ per i diritti pari 1/2 di piena proprietà;

- Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- A rogito di: Notaio dott.Aldo Guarino in data 16/06/2003 ai nn. 131324;

- Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 26/03/2003 ai nn. 10210/2129;

- Importo ipoteca: € 232.000,00;

- Importo capitale: € 116.000,00;

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

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento

- A favore di:

- Contro: _____ per la quota di 1/2, _____ per la quota di 1/2 ;

- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/06/2024 ai nn. 8629/6610.



Identificativo corpo: B – Deposito.

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

• **Iscrizione di ipoteca: Ipoteca volontaria**

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

• **Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento**

- A favore di:
- Contro _____ per la quota di 1/6, _____ per la quota di 1/6;
- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/06/2024 ai nn. 8629/6610.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Appartamento, soffitta e tettoia.

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

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

Millesimi di di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso all'abitazione avviene tramite una scala interna all'edificio. Non vi è la presenza di ascensori o adeguamenti strutturali permanenti atti al superamento delle barriere architettoniche.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica F, 209.37 kWh/m² anno

Note Indice di prestazione energetica: Relativamente all'immobile di cui al sub.5, presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia in data 19/11/2021 è stato depositato il certificato codice n.9302500012721

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati

Avvertenze ulteriori: non rilevati

Identificativo corpo: B – Deposito.

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – l'immobile è posto su due livelli, non vi è la presenza adeguamenti strutturali permanenti atti al superamento delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di immobile ad uso magazzino

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati

Avvertenze ulteriori: non rilevati



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Identificativo corpo: A - Appartamento, soffitta e tettoia.**

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

- Da ante ventennio ad oggi:

Titolare/Proprietario:

- _____, C.F. _____, nata nelle _____, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____, C.F. _____, nato in _____, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____;

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

Identificativo corpo: B – Deposito.

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

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

Titolare/Proprietario:

- _____, nata nelle _____, diritto di proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con _____, nato in _____, diritto di proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con _____;

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

7. PRATICHE EDILIZIE:**Identificativo corpo: A - Appartamento, soffitta e tettoia.**

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

- Numero pratica: 8/1964

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruire un corpo aggiunto al proprio fabbricato urbano

Oggetto: nuova costruzione

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

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

Identificativo corpo: B – Deposito.

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

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



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

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

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

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

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali.

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

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

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

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

Identificativo corpo: B – Deposito.

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

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

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

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

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali.

Descrizione delle opere da sanare: apertura finestra

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

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

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



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

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

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Identificativo corpo: B – Deposito.

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

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica



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

APPARTAMENTO: L'abitazione (categoria catastale A/2 – classe 2) di cui al subalterno 5 è un appartamento facente parte di un complesso immobiliare situato nel territorio del Comune di Maniago in Via Dante Alighieri n°49. L'edificio è disposto su 4 livelli ed è composto da 3 appartamenti oltre a relativi spazi comuni e pertinenze esclusive. L'appartamento pignorato (sub.5) è posto al piano secondo dell'edificio; l'accesso al condominio è reso possibile tramite la percorrenza di un corto vialetto che, attraversando il giardino sul fronte dell'edificio, collega il portone di accesso al vano scale condominiale con la strada comunale asfaltata. La scala ad uso comune è posta internamente all'edificio, di larghezza pari a circa 1.10 m, è in struttura di cemento e dotata di servomano. La porta di entrata all'appartamento pignorato è in legno tamburato, non blindata. Nel complesso l'ingresso all'appartamento risulta agevole. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto matrimoniali, una camera singola, un bagno, un balcone e un terrazzo con veranda. La disposizione interna delle stanze è pressochè conforme a quanto riportato nella planimetria catastale, ad esclusione delle incongruenze indicate nelle sezioni "conformità catastale" e "conformità edilizia" di questa relazione. L'altezza dell'alloggio è di circa 2,60 m. La pavimentazione delle stanze è diversificata: parquet nelle camere, piastrelle in ceramica nel corridoio e bagno, marmette nel soggiorno, cucina e camera singola. Le porte interne sono in legno tamburato a battente. I serramenti esterni sono dotati di doppio vetro, con scuretti esterni in legno. Le finestre sono sostanzialmente posizionate secondo quanto indicato nelle planimetrie catastali. Il bagno è dotato di wc, lavandino, bidet, doccia ed è ricoperto da piastrelle anche sulle pareti per quasi tutta l'altezza delle stesse. Tutte le stanze risultano arredate ed abitualmente utilizzate. Il balcone sul fronte dell'edificio ha pavimentazione in battuto di cemento con ringhiera metallica, mentre la terrazza posta sul retro dell'edificio ha una forma triangolare ed è dotata di piastrelle. Sui muri esterni dell'edificio, il cui spessore è di circa 40 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. L'impianto di riscaldamento è autonomo, dotato di radiatori a parete con caldaia posta all'interno della cucina. Presso gli uffici comunali non erano depositate le dichiarazioni di conformità per gli impianti. Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo l'occupante mi riferiva che gli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

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

TETTOIA: Ubicata esternamente al fabbricato principale, l'intero edificio risulta composto da 3 singoli locali ognuno dotato di portone basculante esterno. Il sub. pignorato è posto centralmente. La struttura ha pareti in mattoni (cemento e cotto) mentre il tetto di copertura è formato da tavelloni con copertura in coppi. La porzione di immobile pignorata ha delle dimensioni interne (larghezza circa 2.60 m e lunghezza di circa 4,61 m) tali da permettere di ospitare un'automobile di medie dimensioni. L'altezza del soffitto è variabile in quanto segue la pendenza della copertura (altezza media 2,70 m). Il pavimento è in battuto di cemento. Come riferitomi dall'occupante, il portone basculante esterno non è funzionante.



Quota e tipologia del diritto

proprietà per 1/2 d.
- Cod. Fiscale:
- Stato Civile:
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni
- Data Matrimonio:
- Ulteriori informazioni sul debitore: Come indicato nell' "Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio" rilasciato dal comune di Maniago in data 07/03/2025, il sig. risulta coniugato con la sig.ra
Comproprietari:
COLOMA IMELDA - Quota:1/2 - Tipologia del diritto: Proprietà

Quota e tipologia del diritto

proprietà per 1/2 di
- Cod. Fiscale:
- Stato Civile:
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni
- Data Matrimonio:
- Ulteriori informazioni sul debitore: Come indicato nell' "Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio" rilasciato dal comune di Maniago in data 07/03/2025, il sig. risulta coniugato con la sig.ra
Comproprietari:
- Quota:1/2 - Tipologia del diritto: Proprietà

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

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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



Componenti edilizie e costruttive:

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

Impianti:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

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



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

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

Quota e tipologia del diritto

proprietà per 1/6 di

- Cod. Fiscale
- Stato Civile:
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni
- Data Matrimonio:
- Ulteriori informazioni sul debitore: Come indicato nell' "Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio" rilasciato dal comune di Maniago in data 07/03/2025, il sig. _____ risulta coniugato con la sig.ra _____

Comproprietari:

- Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: Proprietà
- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: Proprietà

Quota e tipologia del diritto

proprietà per 1/6 di

- Cod. Fiscale: _____
- Stato Civile: _____
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni
- Data Matrimonio:
- Ulteriori informazioni sul debitore: Come indicato nell' "Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio" rilasciato dal comune di Maniago in data 07/03/2025, il sig. _____ risulta coniugato con la sig.ra _____

Comproprietari:

- Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: Proprietà
- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 65,00

E' posto al piano: T-1

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

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

Stato di manutenzione generale: scarso

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



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

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

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



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

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

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

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

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni OMI, FIMAA, FIAIP.



8.2 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A - Appartamento, soffitta e tettoia.

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente (m²)</i>	<i>Valore Unitario (€/m²)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	100,00	€ 570,00	€ 57.000,00
terrazze	1,50	€ 570,00	€ 855,00
sottotetto/tettoia	9,50	€ 570,00	€ 5.415,00
Valore corpo			€ 63.270,00
Valore complessivo intero			€ 63.270,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.270,00

Identificativo corpo: B – Deposito.

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente (m²)</i>	<i>Valore Unitario (€/m²)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	65,00	€ 200,00	€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota (1/6 + 1/6)			€ 4.333,33



Riepilogo:

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

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.440,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Data generazione:
28-06-2025

L'Esperto alla stima
Dott.Agronomo
Massimiliano Zannier



Allegati:

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

