

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **19/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**  
**con cantina**

**Esperto alla stima:** Arch. Mario Fabretti  
**Codice fiscale:** FBRMRA69P08G914V  
**Partita IVA:** 04108200272  
**Studio in:** B.go San Giovanni 10 - 30026 Portogruaro (VE)  
**Telefono:** 042172522  
**Fax:** 042172522  
**Email:** arch.mariofabretti@gmail.com  
**Pec:** mario.fabretti@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via degli Eroi 24/d - Maniago (PN) - 33085

**Descrizione zona:** Immobile posto in zona semicentrale del Comune di Maniago, con il contesto edilizio a carattere prevalentemente residenziale.

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 21, particella 645, subalterno 4, indirizzo Via degli Eroi 12, interno d, piano S1/2, comune Maniago, categoria A2, classe 2, consistenza 5.5 Vani, superficie 93 mq, rendita € 468.68

### 2. Possesso

**Bene:** Via degli Eroi 24/d - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ comodato d'uso stipulato in data 01/02/2023 per l'importo di euro 0,00 Registrato a Pordenone il 20/02/2023 ai nn.422 mod . 3 Tipologia contratto: 1

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via degli Eroi 24/d - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via degli Eroi 24/d - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via degli Eroi 24/d - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via degli Eroi 24/d - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via degli Eroi 24/d - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via degli Eroi 24/d - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Prezzo da libero:** € 44.500,00

**Prezzo da occupato:** € 36.000,00

## Premessa

Con ordinanza del 24/07/2023, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 19/2023, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Mario Fabretti, con studio in Portogruaro in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n. 2455, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 13 Marzo 2024.

Beni in **Maniago (PN)**  
Via degli eroi 24/d

**Lotto: 001 - Appartamento con cantina**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via degli Eroi 24/d**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

- Ulteriori informazioni sul debi-

tore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vedi all. N. 2 doc. 1-2-3

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 21, particella 645, subalterno 4, indirizzo Via degli Eroi 12, interno d, piano S1/2, comune Maniago, categoria A2, classe 2, consistenza 5.5 Vani, superficie 93 mq, rendita € 468.68

Derivante da: Atto di Compravendita a rogito Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone stipulato in data 14/06/2013 rep. 60846 racc. 25394

Vedi all. N. 2 doc. 4

Vedi all. N. 5 doc. 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La cantina che viene identificata nella scheda catastale e quella di altra proprietà , mentre la cantina ad uso dell'appartamento è quella adiacente ubicata verso ovest.

Regularizzabili mediante: nuovo accatastamento

nuovo accatastamento: € 700,00

**Oneri Totali: € 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La cantina che viene identificata nella scheda catastale quella di altra proprietà , mentre la cantina ad uso dell'appartamento è quella adiacente ubicata verso ovest.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto in zona semicentrale che dista circa 600 metri dalla piazza del comune di Maniago. L'immobile è stato eretto nel 1961 dall'Istituto Autonomo Case Popolari. Attualmente la zona è prettamente residenziale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** supermercati (buona), scuole (buona), municipio (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone .

**Attrazioni paesaggistiche:** montagne.

**Attrazioni storiche:** Centro di Pordenone .

**Principali collegamenti pubblici:** treno 500 metri, autobus 500

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** \_\_\_\_\_ con contratto di comodato d'uso stipulato in data 01/02/2023 per l'importo di euro 0,00

Registrato a Pordenone il 20/02/2023 ai nn.422 mod . 3

Tipologia contratto: 1

Vedi all. N. 5 doc.2

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di \_\_\_\_\_ Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/07/2013 ai nn. 9394/1318; Importo ipoteca: € 154000; Importo capitale: € 77000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ Derivante da: atto esecutivo cautelare iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/02/2023 ai nn. 2702/2144.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

Vedi all. N. 4

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 300 circa desunte dall'inquilino in quanto non è presente amministratore condominiale

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Si fa presente che non è stato nominato un'amministratore di condominio, le spese di gestione dello stabile vengono divise bonariamente fra i condomini che si quantificano in circa 300 euro anno

**Millesimi di proprietà:** come da atto di provenienza si precisa che le parti comuni sono indivise e trasferite proporzionalmente tra le varie proprietà del complesso.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** G 269.51 KWh/mq anno  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** non a conoscenza

Vedi all. N. 5 doc.3

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**piena proprietà** Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ con atto di compravendita a rogito notaio Gaspare Gerardi in data 14/06/2013 rep. 60846 racc. 25394.  
- **proprietario** dal 21/04/1989 al 14/06/2013

Vedi all. N. 5 doc.1

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: -  
Intestazione:  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: costruzione di n.3 fabbricati ad uso abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 26/08/1958 al n. di prot.-

Vedi all. N. 3 doc.1

Numero pratica: 4469/58  
Intestazione:  
Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: costruzione di n.3 fabbricati ad uso abitazione  
Rilascio in data 27/01/1961 al n. di prot.

Vedi all. N. 3 doc.2

Numero pratica: 3331  
Intestazione:  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: costruzione di recinzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 24/05/1960 al n. di prot. 3331

Vedi all. N. 3 doc.3

Numero pratica: 323/1981  
Intestazione:  
Note tipo pratica: lavori adeguamento post terremoto L.R. n. 30 del 20-06-1977  
Per lavori: adeguamento stabile post terremoto legge regionale 20/06/1977 n.30  
Oggetto: ristrutturazione edilizia

Abitabilità/agibilità in data 01/06/1981 al n. di prot. 323/1981

Vedi all. N. 3 doc.4

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazioni di box in lamiera su scoperto comune  
Regolarizzabili mediante: demolizione

demolizione : € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note: la demolizione deve essere gestita congiuntamente con tutti i comproprietari degli immobili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: la demolizione dei box in lamiera posti nello scoperto comune, deve essere gestita congiuntamente da tutti i proprietari visto che non è presente un'amministratore condominiale

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 "residenziale di consolidamento e completamento estensivo"
Norme tecniche di attuazione:	vedere all. n.1 doc.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

### **Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Vedi all. N. 3 doc.5

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

Appartamento in stabile condominiale posta al piano secondo identificato con interno D, con cantina al piano seminterrato. L'immobile fa parte di una piccola palazzina realizzata nel 1961 dall'Istituto Autonomo Case Popolari, composta da n. 5 U.I. residenziali. Esternamente è presente uno scoperto comune identificato con il mappale 645 dove sorgono due palazzine sempre realizzate dallo stesso istituto. Su questo scoperto comune sono presenti dei box auto in lamiera non autorizzati (abusivi) non sanabili che dovranno essere gestiti da tutte le proprietà.

L'appartamento posto al piano secondo è così composto: ingresso, ripostiglio, soggiorno con terrazzo, cucina con terrazzo, dimpegno, bagno e due camere da letto. Al piano seminterrato cantina. Le finiture interne sono quelle originali dell'epoca di realizzazione dell'immobile, con pavimenti in parte in piastrelle in cemento ed inerti, parte parquet, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in legno senza vetrocamera e persiane in legno, riscaldamento autonomo. L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ma necessita di un rinnovamento generale dello stesso. Per quanto riguarda la cantina posta al piano seminterrato l'individuazione catastale risulta errata in quanto risulta essere quella adiacente posta verso ovest.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno D;

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: l'immobile oggetto di esecuzione risulta con rifiniture originali dell'epoca di realizzazione, si presenta in condizioni sufficienti di manutenzione.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il il calcolo della consistenze si fa riferimento alla superficie lorda dell'immobile

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	89,00	€ 650,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0,33	2,97	€ 650,00
cantina	sup lorda di pavimento	0,25	2,00	€ 650,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1960

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: sufficiente

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

---

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

#### Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della zona ;

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

### 8.2 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.972,45.

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	89,00	€ 650,00	€ 57.850,00
terrazze	2,97	€ 650,00	€ 1.930,50
cantina	2,00	€ 650,00	€ 1.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 61.080,50
assenza di conformità impianti detrazione del 10.00%	€ -6.108,05
Valore corpo	€ 54.972,45
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 54.972,45
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.972,45

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	93,97	€ 54.972,45	€ 54.972,45

**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% )	€ 8.245,87
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
ARROTONDAMENTO	€ -397,58

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 44.500,00</b>
---	--------------------

**8.5 Regime fiscale della vendita**

imposta registro

**Note finali dell'esperto:**

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

**Allegati:**

- All. N.1 Doc. Fotografica
- All. N.2 Doc. Anagrafica e catastale
- All. N.3 Doc. Edilizia e urbanistica
- All. N.4 Doc. ipotecaria
- All. N.5 Doc. Contratti e APE

Data generazione:  
27-09-2023 16:09:26

L'Esperto alla stima  
**Mario Fabretti**