

STUDIO TECNICO GEOMETRA **FABIO ANESE**
Piazza XX Settembre, 10 - 33170 Pordenone
Telefono 0434.209134 - Fax 0434.524544

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 61/10
PROMOSSA DA :
CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

PERITO STIMATORE: Geom. Fabio ANESE

RELAZIONE PERITALE

INCARICO

In data 15 luglio 2010 il Giudice dell' esecuzione immobiliare dr. Francesco Petrucco Toffolo ha nominato C.T.U. perito stimatore per l'esecuzione in oggetto il sottoscritto geom. Fabio Anese iscritto all'ordine dei Geometri di Pordenone posizione n° 1032, con studio in Pordenone Piazza XX Settembre n.10, incarico accettato il giorno 22 settembre 2010.

A seguito di ciò, nei giorni seguenti, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni in esame nonché ad acquisire tutte le informazioni di mercato al fine di potere bene svolgere l'incarico affidatogli e redigere la presente relazione.

OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati divisi in tre lotti di seguito denominati Lotto A, Lotto B e Lotto C. Tutti gli immobili sono siti in **Comune di MANIAGO, Provincia di Pordenone**, identificati in catasto come segue:

LOTTO A - Autofficina / lavaggio / ufficio

Comune di MANIAGO (PN) - Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						INDIRIZZO
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	20	151 481		>		C/3	3	603 mq.	1.712,83	Via San Carlo n.7, piano T

Area sulla quale è edificato il fabbricato su indicato e ad esso pertinenziale

Comune di MANIAGO (PN) - Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
20	151			Ente urbano		0.10.80	Domenicale €	Agrario €

LOTTO B - Appartamento

Comune di MANIAGO (PN) - Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						INDIRIZZO
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	20	152	1			A/4	4	6 vani	306,78	Via San Carlo n.7, piano T-1-2

Area condominiale sulla quale è edificato il fabbricato di cui l'unità immobiliare su indicato fa parte e ad esso pertinenziale di competenza pro quota indivisa
Comune di MANIAGO (PN) - Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						ha are ca	Domenicale €	Agrario €
20	152			Ente urbano		0.04.10		

LOTTO C - Appartamento

Comune di MANIAGO (PN) - Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					INDIRIZZO	
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	20	152	2			A/4	4	6 vani	306,78	Via San Carlo n.7, piano T-1-2

Area condominiale sulla quale è edificato il fabbricato di cui l'unità immobiliare su indicato fa parte e ad esso pertinenziale di competenza pro-quota indivisa
Comune di MANIAGO (PN) - Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						ha are ca	Domenicale €	Agrario €
20	152			Ente urbano		0.04.10		

SEGUONO LE STIME SUDDIVISE PER LOTTI.

LOTTO A – Autofficina / lavaggio / ufficio

Identificazione catastale:

Comune di MANIAGO (PN) - Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					INDIRIZZO	
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	20	151 481		>		C/3	3	603 mq.	1.712,83	Via San Carlo n.7, piano T

Area sulla quale è edificato il fabbricato su indicato e ad esso pertinenziale

Comune di MANIAGO (PN) - Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						ha are ca	Domenicale €	Agrario €
20	151			Ente urbano		0.10.80		

confinanti:

- F.20 mappali n.152, n.462, n.723, n.766, n.153 n.167, salvo altri;

ATTUALE INTESATAZIONE, TITOLI DI PROVENIENZA, SUCCESSIVE VARIAZIONI CATASTALI, POSSESSORI

Ditta attuale intestataria: .

fratelli in regime patrimoniale di separazione legale di beni, entrambi soggetti esecutati, proprietari per la quota di ½ ciascuno da ante ventennio in forza di:

- Atto di compravendita in data 27.07.1977 rep.n.46200 notaio Pisenti Gustavo, trascritto a Pordenone il 17.08.1977 ai nn.5897/5344.

L'immobile è in possesso dei proprietari che lo utilizzano per l'attività di autofficina come ditta

DESCRIZIONE E ANALISI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ZONA DI UBICAZIONE

L'immobile è costituito da un fabbricato di un piano fuori terra con destinazione d'uso dei locali a autofficina, lavaggio, ufficio, wc e dall'area scoperta pertinenziale. L'immobile è servito da gas metano, acquedotto, energia elettrica e fognatura.

L'ubicazione è in un contesto urbanizzato a prevalente destinazione residenziale nella zona centrale del Comune di Maniago, in via San Carlo. La zona è ben fornita dei servizi necessari per la destinazione residenziale. Il Comune gode di facili vie di comunicazione con i più vicini centri di interesse economico e commerciale.

Il fabbricato è di forma irregolare graficamente riportato in pianta con indicazione delle altezze e della destinazione d'uso dei locali nella planimetria catastale allegata ed è edificato parte in aderenza ad altri fabbricati residenziali e parte sulla linea di confine nord dell'area di pertinenza. L'accesso da via San Carlo avviene attraverso un cortile comune con altre unità, ricadente parte sul mappale n.152 e parte sul mappale n.167 di proprietà di terzi.

Il fabbricato è stato edificato negli anni 50 con materiali e stile dell'epoca. Le murature perimetrali hanno struttura portante in pilastri di cemento armato, sono finite esternamente e internamente a intonaco civile e pittura. L'autofficina è munita di ampie aperture con portoni in metallo e vetro. Il tetto ha struttura portante in metallo e copertura parte in monopanel e parte in eternit. Grondaie, pluviali, scossaline, battiacqua sono in lamiera preverniciata.

Pavimentazione parte in cls lisciato e parte in piastrelle di ceramica, il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con termoconvettori e radiatori, impianto elettrico, impianto idrico con allacciamento all'acquedotto comunale così come l'impianto fognario.

FORMALITÀ IPOTECARIE PREGIUDIZIEVOLI DAL VENTENNIO AL 02.12.2010 A CARICO DEI SOGGETTI ESECUTATI

- Ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 14.04.2000 ai nn.5196/965.
Contro: per quota di $\frac{1}{2}$ e
per quota di $\frac{1}{2}$.
Favore: [REDACTED]
Immobili gravati: Maniago catasto fabbricati F.20 n.151 – n.481, catasto terreni F.20 n.151 are 10.80.
- Ipoteca legale iscritta a Pordenone il 15.04.2009 ai nn.4923/917.
Contro: per quota di $\frac{1}{2}$.
Favore: [REDACTED]
Immobili gravati: Maniago catasto fabbricati F.20 n.151 – n.481.
- Ipoteca legale iscritta a Pordenone il 22.10.2009 ai nn.15173/2903.
Contro: per quota di $\frac{1}{2}$.
Favore: [REDACTED]
Immobili gravati: Maniago catasto fabbricati F.20 n.151 – n.481, n.152 sub 1, n.152 sub 2.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 13.04.2010 ai nn.5702/3845.
Contro: per quota di $\frac{1}{2}$ e
per quota di $\frac{1}{2}$.
Favore:
Immobili gravati: Maniago catasto fabbricati F.20 n.151 – n.481, n.152 sub 1, n.152 sub 2, catasto terreni F.20 n.151 are 10.80.

COORDINATE EDILIZIE – URBANISTICHE E REGOLARITÀ

L'area sulla quale è edificato il fabbricato e ad esso pertinenziale ricade nel P.R.G.C. del Comune di Maniago in Zona B.2 – residenziali di consolidamento e completamento estensive. Sono aree a destinazione prevalente residenziale, parzialmente o totalmente edificate, in modo estensivo, con i seguenti parametri edificatori: indice di fabbricabilità 1,2 mc./mq., numero massimo di piani 3, distanza dai confini 5 metri o a confine in caso di contiguità, o previa convenzione con il confinante, distanza dalla strada 6 metri.

I fabbricati sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente è stata rilasciata autorizzazione ad eseguire attività edilizia prot. n. 8176/89 pratica n. 118/89 per lavori di “realizzazione di un manto di copertura in monopanel” e successivamente non sono state eseguite opere edili necessitanti di autorizzazioni.

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Maniago l'immobile esecutato non risulta essere stato e non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del comma 2 dell'art.41 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e sue successive modificazioni ed integrazioni

L'immobile non ricade in zona soggetta a vincoli paesaggistici o culturali.

La scheda catastale allegata alla presente relazione riproduce esattamente la composizione del fabbricato.

Irregolarità rilevate nello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali e autorizzazioni comunali:

Dalla verifica di rispondenza dei documenti comunali e catastali con i rilievi dello stato di fatto risulta non esserci difformità.

CERTIFICAZIONI ENERGETICA E CONFORMITÀ SICUREZZA IMPIANTI

- L'immobile non è dotato della certificazione energetica prevista dal decreto legislativo n.192 del 19.08.2005 s.m. e della certificazione di conformità degli impianti in materia di sicurezza prevista dal decreto legislativo n.37/2008 s.m. .

COMMERCIALIZZABILITÀ E DIVISIBILITÀ

L'immobile è trasferibile con la presente procedura esecutiva tramite asta giudiziaria in base all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e sarà onere dell'aggiudicatario regolarizzare le opere dal punto di vista urbanistico effettuando le relative sanatorie e/o ripristino delle irregolarità sopra riportate per rendere l'immobile commerciabile.

L'immobile oggetto di stima non è divisibile senza creare svantaggio economico.

VALUTAZIONE LOTTO A

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore.

Le misure sono state rilevate dalle planimetrie catastali in scala 1:200 e dall'estratto di mappa in scala 1:2000.

Descrizione	superficie lorda mq.	coefficiente di destinazione	superficie commerciale mq.	€/ mq.	Valore €
<i>Fabbricato</i>					
Autofficina	484,00	1,00	484,00	250,00	121.000,00
Lavaggio	45,32	1,00	45,32	250,00	11.328,75
Wc e antiwc	13,30	1,00	13,30	250,00	3.325,00
Ufficio	47,52	1,00	47,52	500,00	23.760,00
Totale fabbricato	590,14		590,14		159.413,75
<i>Terreno di pertinenza</i>					
Area di pertinenza coperta e scoperta ricadente nel PRGC in zona B.2	1.080,00	1,00	1.080,00	55,00	59.400,00
Totale stima immobile a valore diretto di mercato					218.813,75
Riduzione forfettaria del 20% per vizi oneri e canc. pregiudizievoli					-43.762,75
Totale stima immobile a valore diretto di mercato con riduzione 20%					175.051,00

Valore di stima a corpo Intero Immobile con riduzione 20%

175.000,00

LOTTO B – Appartamento

Comune di MANIAGO (PN) - Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					INDIRIZZO	
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	20	152	1			A/4	4	6 vani	306,78	Via San Carlo n.7, piano T-1-2

Area condominiale sulla quale è edificato il fabbricato di cui l'unità immobiliare su indicato fa parte e ad esso pertinenziale di competenza pro quota indivisa

Comune di MANIAGO (PN) - Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
	20	152		Ente urbano		0.04.10	Domenicale €	Agrario €

Confinanti all'area condominiale:

- F.20 mappali n.154, n.167, n.151, n.462 n.433, strada via San Carlo, salvo altri;

ATTUALE INTESTAZIONE, TITOLI DI PROVENIENZA, SUCCESSIVE VARIAZIONI CATASTALI

Ditta attuale intestataria: .

ratelli in regime patrimoniale di separazione legale di beni, entrambi soggetti esecutati, proprietari per la quota di ½ ciascuno da ante ventennio in forza di:

- Atto di compravendita in data 27.07.1977 rep.n.46200 notaio Pisenti Gustavo, trascritto a Pordenone il 17.08.1977 ai nn.5897/5344.

L'immobile è in possesso del comproprietario innanzi generalizzato, che lo utilizza come abitazione di residenza per sé e la propria famiglia.

DESCRIZIONE E ANALISI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ZONA DI UBICAZIONE

L'immobile è costituito da una unità immobiliare ad uso abitazione su fabbricato condominiale di tre unità abitative contigue edificate su area comune di mq.410. L'immobile è servito da gas metano, acquedotto, energia elettrica e fognatura. L'accesso all'ingresso principale avviene da via San Carlo attraverso la corte comune sul lato sud.

L'ubicazione è in un contesto urbanizzato a prevalente destinazione residenziale nella zona centrale del comune di Maniago, in via San Carlo. La zona è ben fornita dei servizi necessari per la destinazione residenziale. Il comune gode di facili vie di comunicazione con i più vicini centri di interesse economico e commerciale.

Il fabbricato è di forma regolare contiguo sul lato ovest all'autofficina e sul lato est con altra unità abitativa. Piano terra: ingresso – vano scale, cucina, soggiorno, ripostiglio, centrale termica; piano primo: vano scala per accedere dal piano terra, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, ballatoio, vano scale per accedere alla soffitta; piano secondo: soffitta con altezza media 1,65.

Il fabbricato è stato edificato negli anni 50 con materiali e stile dell'epoca. Le murature perimetrali sono finite esternamente a intonaco civile e pittura, internamente a intonaco civile e pittura ad eccezione di bagno e cucina che sono rivestite in ceramica. I solai di interpiano sono in laterocemento, il manto di copertura del tetto è in cotto. Grondaie, pluviali, scossaline, battiacqua sono in lamiera preverniciata.

L'appartamento ha i serramenti esterni con scuri in legno, le finestre in legno con doppio vetro, il portoncino d'ingresso è in legno a vetri, le porte interne sono in legno tamburato verniciato alcune cieche e alcune con innesti in vetro. Il rivestimento dei pavimenti è parte in piastrelle di ceramica, parte in listelli di legno, parte in granigliato. Le scale sono rivestite in marmo. Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gasolio con radiatori lamellari, impianto

elettrico, impianto idrico con allacciamento all'acquedotto comunale, così come l'impianto fognario.

FORMALITÀ IPOTECARIE PREGIUDIZIEVOLI DAL VENTENNIO AL 02.12.2010 A CARICO DEI SOGGETTI ESECUTATI

- Ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 20.05.2008 ai nn.8251/1576.
Contro: per quota di $\frac{1}{2}$ e per quota di $\frac{1}{2}$.
Favore: [REDACTED]
Immobili gravati: Maniago catasto fabbricati F.20 n.152 sub 1, n.152 sub 2.
- Ipoteca legale iscritta a Pordenone il 22.10.2009 ai nn.15173/2903.
Contro: per quota di $\frac{1}{2}$.
Favore: [REDACTED]
Immobili gravati: Maniago catasto fabbricati F.20 n.151 – n.481, n.152 sub 1, n.152 sub 2.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 13.04.2010 ai nn.5702/3845.
Contro: per quota di $\frac{1}{2}$ e per quota di $\frac{1}{2}$.
Favore:
Immobili gravati: Maniago catasto fabbricati F.20 n.151 – n.481, n.152 sub 1, n.152 sub 2, catasto terreni F.20 n.151 are 10.80.

COORDINATE EDILIZIE – URBANISTICHE E REGOLARITÀ

L'area sulla quale è edificato il fabbricato e ad esso pertinenziale ricade nel P.R.G.C. del Comune di Maniago in Zona B.2 – residenziali di consolidamento e completamento estensive. Sono aree a destinazione prevalente residenziale, parzialmente o totalmente edificate, in modo estensivo, con i seguenti parametri edificatori: indice di fabbricabilità 1,2 mc./mq., numero massimo di piani 3, distanza dai confini 5 metri o a confine in caso di contiguità, o previa convenzione con il confinante, distanza dalla strada 6 metri.

I fabbricati sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967 .

Successivamente è stata rilasciata licenza edilizia n. 49/69 per lavori di ampliamento (C.T. e bagno) e autorizzazione ad eseguire attività edilizia prot. n. 7561/93 pratica n. 93/109 per lavori di "costruzione di un portico " i lavori del portico non sono mai stati realizzati e successivamente non sono state eseguite opere edili necessitanti di autorizzazioni.

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Maniago l'immobile esecutato non risulta essere stato e non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del comma 2 dell'art.41 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

L'immobile non ricade in zona soggetta a vincoli paesaggistici o culturali.

La scheda catastale allegata alla presente relazione non riproduce esattamente la composizione del fabbricato, si allega planimetria stato di fatto.

Irregolarità rilevate nello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali e autorizzazioni comunali:

Dalla verifica di rispondenza dei documenti comunali e catastali con i rilievi dello stato di fatto risultano le seguenti difformità:

- la planimetria catastale non è aggiornata con lo stato di fatto in quanto l'ampliamento regolarmente autorizzato e realizzato del bagno e della centrale termica, non è stato inserito nella mappa catastale al catasto terreni e nelle schede catastali;
- le aperture indicate in planimetria catastale non coincidono con lo stato di fatto in quanto alcune porte sono state trasformate in finestre e viceversa, inoltre ci sono modifiche interne. Per l'esatta

rappresentazione grafica vedi planimetria allegata dello stato di fatto. Le modifiche citate sono sanabili urbanisticamente e la planimetria catastale deve essere aggiornata.

CERTIFICAZIONI ENERGETICA E CONFORMITÀ SICUREZZA IMPIANTI

- L'immobile non è dotato della certificazione energetica prevista dal decreto legislativo n.192 del 19.08.2005 s.m. e della certificazione di conformità degli impianti in materia di sicurezza prevista dal decreto legislativo n.37/2008 s.m. .

COMMERCIALIZZABILITÀ E DIVISIBILITÀ

L'immobile è trasferibile con la presente procedura esecutiva tramite asta giudiziaria in base all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e sarà onere dell'aggiudicatario regolarizzare le opere dal punto di vista urbanistico effettuando le relative sanatorie e/o ripristino delle irregolarità sopra riportate per rendere l'immobile commerciabile.

L'immobile oggetto di stima non è divisibile senza creare svantaggio economico.

VALUTAZIONE LOTTO B

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore.

Le misure sono state rilevate dalle planimetrie catastali in scala 1:200 e dall'estratto di mappa in scala 1:2000.

Descrizione	superficie lorda mq.	coefficiente di destinazione	superficie commerciale mq.	€/ mq.	Valore €
Piano terra parte residenziale (ingresso – vano scale, cucina, soggiorno, ripostiglio)	71,92	1,00	71,92	700,00	50.344,00
Piano terra accessorio (centrale termica)	5,60	0,50	2,80	700,00	1.960,00
Piano primo parte residenziale (vano scala per accedere dal piano terra, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, vano scale per accedere alla soffitta)	77,52	1,00	77,52	700,00	54.264,00
Piano primo accessorio (ballatoio)	12,70	0,50	6,35	700,00	4.445,00
piano secondo accessorio (soffitta con altezza media 1,65)	71,92	0,25	17,98	700,00	12.586,00
Totale stima immobile a valore diretto di mercato	239,66		176,57		123.599,00
Riduzione forfettaria del 20% per vizi oneri e canc. pregiudizievoli					-24.719,80
Totale stima immobile a valore diretto di mercato con riduzione 20%					98.879,20

Valore di stima a corpo intero immobile con riduzione 20%

99.000,00

Costo presunto aggiornamento urbanistico e catastale

5.000,00

LOTTO C – Appartamento

Comune di MANIAGO (PN) - Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					INDIRIZZO	
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	20	152	2			A/4	4	6 vani	306,78	Via San Carlo n.7, piano T-1-2

Area condominiale sulla quale è edificato il fabbricato di cui l'unità immobiliare su indicato fa parte e ad esso pertinenziale di competenza pro-quota indivisa

Comune di MANIAGO (PN) - Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Domenicale € Agrario €
20	152			Ente urbano		0.04.10	

Confinanti all'area condominiale:

- F.20 mappali n.154, n.167, n.151, n.462 n.433, strada via San Carlo, salvo altri;

ATTUALE INTESATAZIONE, TITOLI DI PROVENIENZA, SUCCESSIVE VARIAZIONI CATASTALI, POSSESSORI

Ditta attuale intestataria: .

fratelli in regime patrimoniale di separazione legale di beni, entrambi soggetti esecutati, proprietari per la quota di ½ ciascuno da ante ventennio in forza di:

- Atto di compravendita in data 27.07.1977 rep.n.46200 notaio Pisenti Gustavo, trascritto a Pordenone il 17.08.1977 ai nn.5897/5344.

L'immobile è in possesso del comproprietario innanzi generalizzato, che lo utilizza come abitazione di residenza per sé e la propria famiglia.

DESCRIZIONE E ANALISI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ZONA DI UBICAZIONE

L'immobile è costituito da una unità immobiliare ad uso abitazione su fabbricato condominiale di tre unità abitative contigue edificate su area comune di mq.410. L'immobile è servito da gas metano, acquedotto, energia elettrica e fognatura. L'accesso all'ingresso principale avviene da via San Carlo attraverso la corte comune su lato nord.

L'ubicazione è in un contesto urbanizzato a prevalente destinazione residenziale nella zona centrale del comune di Maniago, in via San Carlo. La zona è ben fornita dei servizi necessari per la destinazione residenziale. Il comune gode di facili vie di comunicazione con i più vicini centri di interesse economico e commerciale.

Il fabbricato è contiguo sul lato ovest e sul lato est con altre unità abitative. Piano terra: ingresso – vano scale, bagno (piano intermedio tra il terra e il primo), cucina, soggiorno, centrale termica; piano interrato: vano scala e cantina/deposito; piano primo: vano scala, disimpegno, bagno (piano intermedio tra il primo e il secondo), due camere, ballatoio, piano secondo: vano scale e soffitta con altezza media 1,60.

Il fabbricato è stato edificato negli anni 50 con materiali e stile dell'epoca. Le murature perimetrali sono finite esternamente a intonaco civile e pittura, internamente a intonaco civile e pittura ad eccezione di bagno e cucina che sono rivestite in ceramica. I solai di interpiano sono in laterocemento, il manto di copertura del tetto è in cotto. Grondaie, pluviali, scossaline, battiacqua sono in lamiera preverniciata.

L'appartamento ha i serramenti esterni parte in tapparelle di pvc e parte in scuri di legno, le finestre in legno con doppio vetro, il portoncino d'ingresso è in legno a vetri, le porte interne sono in legno

tamburato verniciato alcune cieche e alcune con innesti in vetro. Il rivestimento dei pavimenti è parte in piastrelle di ceramica, parte in listelli di legno, parte in granigliato. Le scale sono rivestite in marmo. Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano con radiatori lamellari, impianto elettrico, impianto idrico con allacciamento all'acquedotto comunale, così come l'impianto fognario.

FORMALITÀ IPOTECARIE PREGIUDIZIEVOLI DAL VENTENNIO AL 02.12.2010 A CARICO DEI SOGGETTI ESECUTATI

- Ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 20.05.2008 ai nn.8251/1576.
Contro: _____ per quota di ½ e
per quota di ½.
Favore: _____
Immobili gravati: Maniago catasto fabbricati F.20 n.152 sub 1, n.152 sub 2.
- Ipoteca legale iscritta a Pordenone il 22.10.2009 ai nn.15173/2903.
Contro: _____ per quota di ½.
Favore: _____
Immobili gravati: Maniago catasto fabbricati F.20 n.151 – n.481, n.152 sub 1, n.152 sub 2.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 13.04.2010 ai nn.5702/3845.
Contro: _____ per quota di ½ e
per quota di ½.
Favore: _____
Immobili gravati: Maniago catasto fabbricati F.20 n.151 – n.481, n.152 sub 1, n.152 sub 2,
catasto terreni F.20 n.151 are 10.80.

COORDINATE EDILIZIE – URBANISTICHE E REGOLARITÀ

L'area sulla quale è edificato il fabbricato e ad esso pertinenziale ricade nel P.R.G.C. del Comune di Maniago in Zona B.2 – residenziali di consolidamento e completamento estensive. Sono aree a destinazione prevalente residenziale, parzialmente o totalmente edificate, in modo estensivo, con i seguenti parametri edificatori: indice di fabbricabilità 1,2 mc./mq., numero massimo di piani 3, distanza dai confini 5 metri o a confine in caso di contiguità, o previa convenzione con il confinante, distanza dalla strada 6 metri.

I fabbricati sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967

Successivamente è stata rilasciata autorizzazione ad eseguire attività edilizia prot. n. 7561/93 pratica n. 93/109 per lavori di "costruzione di un portico " i lavori del portico non sono mai stati realizzati e successivamente non sono state eseguite opere edili necessitanti di autorizzazioni.

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Maniago l'immobile esecutato non risulta essere stato e non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del comma 2 dell'art.41 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

L'immobile non ricade in zona soggetta a vincoli paesaggistici o culturali.

La scheda catastale allegata alla presente relazione riproduce esattamente la composizione del fabbricato.

Dalla verifica di rispondenza dei documenti comunali e catastali con i rilievi dello stato di fatto risultano le seguenti difformità:

Dalla verifica di rispondenza dei documenti comunali e catastali con i rilievi dello stato di fatto risulta non esserci difformità.

CERTIFICAZIONI ENERGETICA E CONFORMITÀ SICUREZZA IMPIANTI

- L'immobile non è dotato della certificazione energetica prevista dal decreto legislativo n.192 del 19.08.2005 s.m. e della certificazione di conformità degli impianti in materia di sicurezza prevista dal decreto legislativo n.37/2008 s.m. .

COMMERCIALIZZABILITÀ E DIVISIBILITÀ

L'immobile è trasferibile con la presente procedura esecutiva tramite asta giudiziaria in base all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e sarà onere dell'aggiudicatario regolarizzare le opere dal punto di vista urbanistico effettuando le relative sanatorie e/o ripristino delle irregolarità sopra riportate per rendere l'immobile commerciabile.

L'immobile oggetto di stima non è divisibile senza creare svantaggio economico.

VALUTAZIONE LOTTO C

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore.

Le misure sono state rilevate dalle planimetrie catastali in scala 1:200 e dall'estratto di mappa in scala 1:2000.

Descrizione	superficie lorda mq.	coefficiente di destinazione	superficie commerciale mq.	€/ mq.	Valore €
Piano terra parte residenziale (ingresso – vano scale, bagno, cucina, soggiorno, centrale termica)	59,16	1,00	59,16	700,00	41.412,00
Piano interrato: accessorio (cantina)	32,99	0,50	16,50	700,00	11.546,50
Piano primo parte residenziale (vano scala per accedere dal piano terra, disimpegno, bagno, due camere)	59,16	1,00	59,16	700,00	41.412,00
Piano primo accessorio (ballatoio)	3,00	0,50	1,50	700,00	1.050,00
piano secondo accessorio (soffitta con altezza media 1,65)	59,16	0,25	14,79	700,00	10.353,00
Totale stima immobile a valore diretto di mercato	213,47		151,11		105.773,50
Riduzione forfettaria del 20% per vizi oneri e canc. pregiudizievoli					-21.154,70
Totale stima immobile a valore diretto di mercato con riduzione 20%					84.618,80

Valore di stima a corpo intero immobile con riduzione 20%

85.000,00

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo.
2. Foto immobili.
3. Estratto di mappa catastale e visure catastali.
4. Planimetrie fabbricati.
5. Coordinate edilizie dei fabbricati risultanti agli archivi comunali.
6. Certificato rilasciato dal Comune di Maniago ai sensi dell'art.41 L.n.47 del 28.02.1985 di assenza di provvedimenti sanzionatori in atto.
7. Titolo di provenienza.
8. Ispezioni ipotecarie ventennali per nominativo aggiornate al 2 dicembre 2010.
9. Formalità ipotecarie pregiudizievoli nel ventennio.
10. Estratti per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dei soggetti eseguiti.

Pordenone, lì 4 dicembre 2010

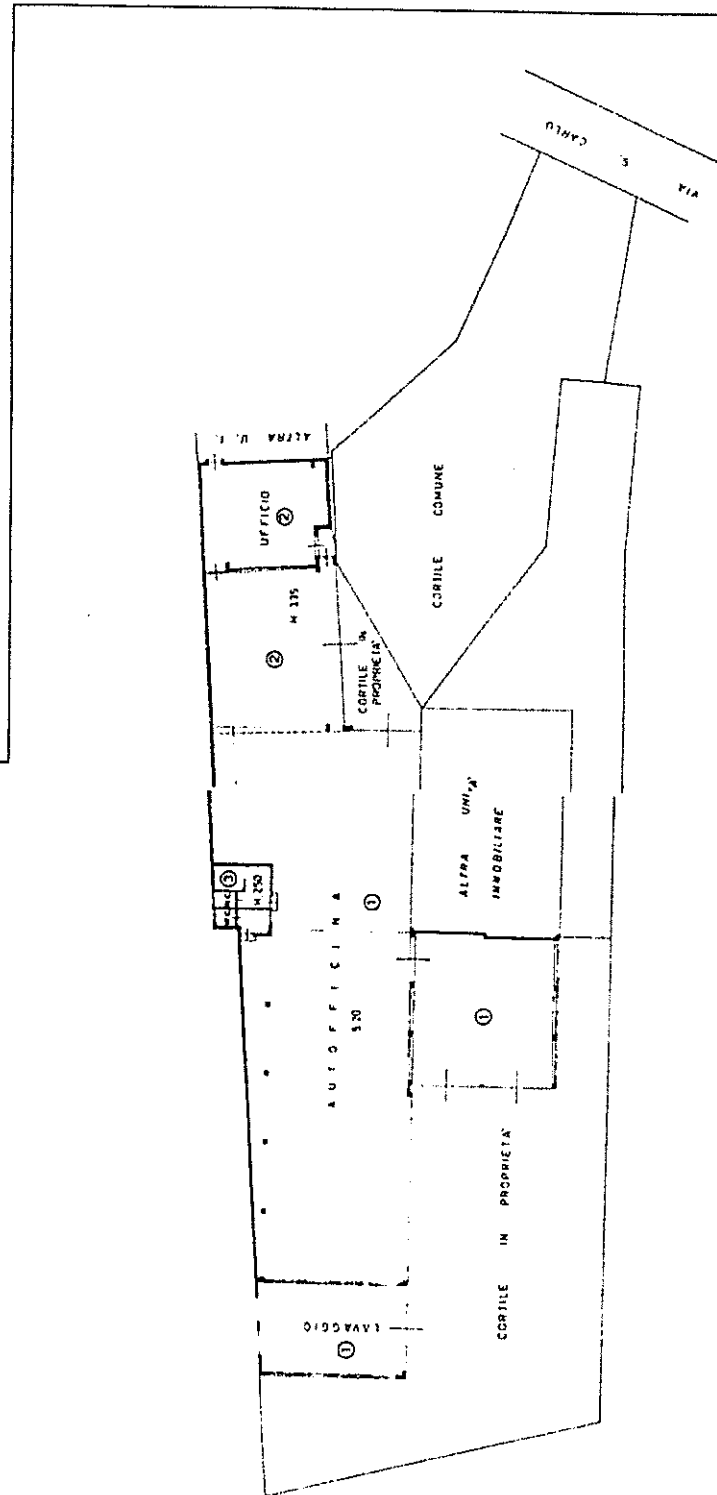
il tecnico stimatore
ANESE
FABIO
1982
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Allegato n° 4

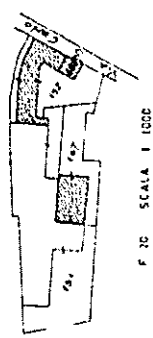
Planimetrie fabbricati

Planimetria lotto A

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
 LIRE 30
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 in servizio presso la Direzione Provinciale del Catastro di ...
 Pianta dell'immobile situata nel Comune di ...
 Ditta ...
 All'egata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ... SCHEDA E. N° 161059



ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:200



Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio
 DATA
 PROT. N°
 Completato da: GEOM. GIOVANNI
 FALCINI
 Insieme all'Atto di: GEOMETRI
 della Provincia di: PORDENONE
 Data: 6 - 6 - 22
 Firma:

Planimetrie lotto B

MOD. 110
F. - Col. 3. F. - 41



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1949, N. 63)

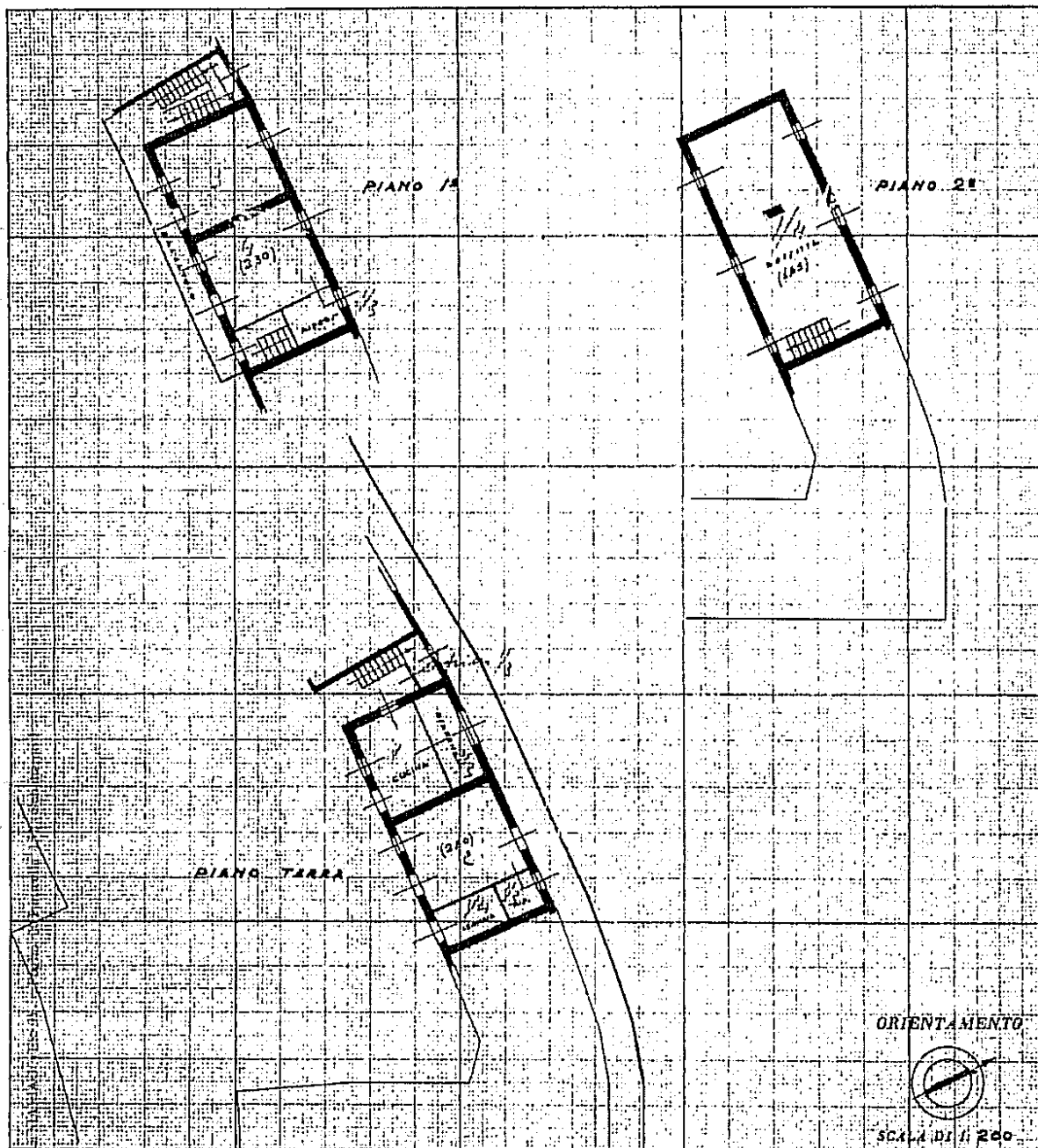
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERUGO Via 3. CARLO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del compilatore)
ENRICO BENEDETTI

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Udine

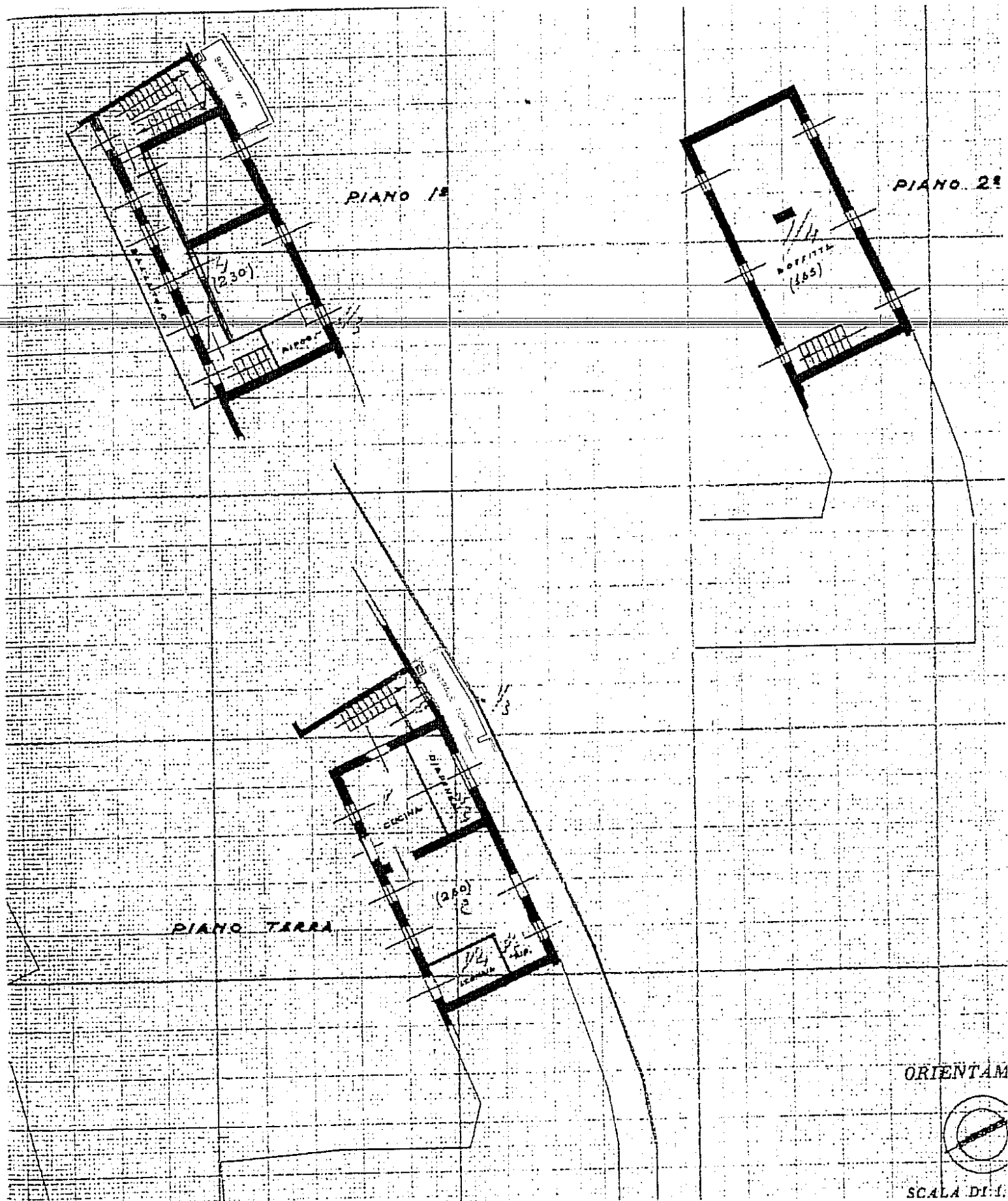
DATA 3/VII/58

Firma: [Signature]

DATA 9 LUG. 1958
PROT. N° 367

Area n. 317461

Planimetria stato di fatto



Planimetria lotto C

MODULARIO
F. - Col. 3. T. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

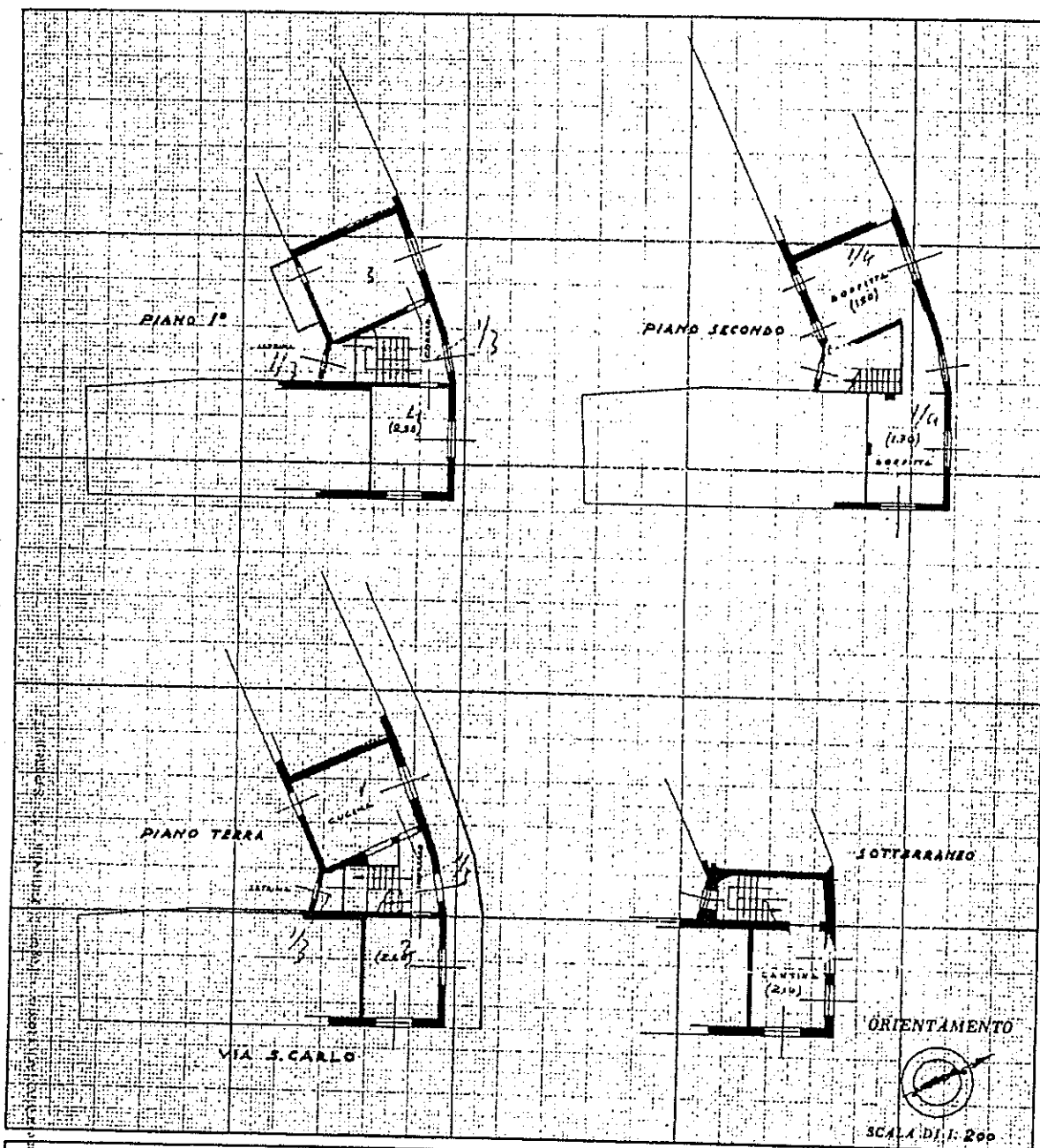
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1930, N. 437)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LANIAGO Via S. CARLO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 9 Lug. 1958

PROT. N° 368

Situazione al piano 1°/2°
mod. 1 n. 3/2/58

Compilata dal Geometra
ENRICO BENEDET

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Udine

DATA 3/VII/58

Firma: [Signature]