Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a. -** [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **158/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: [redacted]
Partita IVA: [redacted]
Studio in: Viale Marconi 29 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521350
Fax: 0434521350
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Rojal n.27 - Santa Lucia di Budoia - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria:
Dati Catastali: sezione censuaria Budoia, foglio 16, particella 1515, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 515, - [redacted] (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted], foglio 16, particella 1515, subalterno 1, indirizzo via Rojal n.27, piano p.T-1, comune Budoia , categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale 139 m2, rendita € 453,19, - [redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] foglio 16, particella 1515, subalterno 2, indirizzo via Rojal n.27, piano p.T, comune Budoia, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 m2, superficie Totale 38 m2, rendita € 60,84, foglio 16, particella 1515, subalterno 3, indirizzo via Rojal , piano T, comune Budoia

2. Possesso

Bene: via Rojal n.27 - Santa Lucia di Budoia - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Rojal n.27 - Santa Lucia di Budoia - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Rojal n.27 - Santa Lucia di Budoia - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a.

5. **Comproprietari**

Beni: via Rojal n.27 - Santa Lucia di Budoia - Budoia (Pordenone) – 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: via Rojal n.27 - Santa Lucia di Budoia - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via Rojal n.27 - Santa Lucia di Budoia - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: via Rojal n.27 - Santa Lucia di Budoia - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 117.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Budoia (Pordenone)**
Località/Frazione **Santa Lucia di Budoia**
via Rojal n.27

Lotto: 001

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.

sito in Budoia (Pordenone) CAP: 33070 frazione: Santa Lucia di Budoia, via Rojal n.27
Note: Abitazione disposta su due piani f.t., p.T-1, con adiacente autorimessa a p.T, costituente esatta porzione di metà nord di edificio residenziale bifamiliare. L'abitazione ha scoperto pertinenziale esclusivo a giardino piantumato e siepi lungo il perimetro eccetto lato posteriore comunque recintato.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **iena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: sezione censuaria Budoia, foglio 16, particella 1515, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 515
Confini: Confini della particella 1515 del Fg.16 del Comune di Budoia, partendo da nord in senso orario: -nord-est: terreni di cui alla particella n.615 di proprietà di terzi, salvo se altri; -sud-est: terreni e fabbricati di cui alle particelle nn.ri 1516-1504 di proprietà di terzi, salvo se altri; -sud-ovest: marciapiede e strada chiusa di accesso via Rojal, salvo se altri; nord-ovest:terreni e fabbricati di cui alla particella n.1514, salvo se altri.
Note: Area di enti urbani e promiscui dal 01.06.1999.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] foglio 16, particella 1515, subalterno 1, indirizzo via Rojal n.27, piano

p.T-1, comune Budoia , categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale 139 m2, rendita € 453,19
Derivante da: COMPRAVENDITA del 21.03.2000, N.105317 di rep. e N.5234 di fasc., rogante dott. Pertegato Giorgio, notaio in Pordenone, ivi registrata il 30.03.2000 al N.,1408 Mod.IV ed ivi trascritta presso la competente Conservatoria il 22.03.2000 ai nn.ri 3894/2791.
Confini: Il fabbbricato confina su tre lati con scoperto esclusivo a giardino con piantumazioni arboree, piante e siepi, e sul quarto lato di sud-est col l'altro identico fabbricato adiacente, a confine lungo muro lungitudinale centrale, di altra proprietà e formanti dell'insieme edificio bifamiliare complessivo.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: -[redacted]Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] foglio 16, particella 1515, subalterno 2, indirizzo via Rojal n.27, piano p.T, comune Budoia, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 m2, superficie Totale 38 m2, rendita € 60,84
Derivante da: COMPRAVENDITA del 21.03.2000, N.105317 di rep. e N.5234 di fasc., rogante dott. Pertegato Giorgio, notaio in Pordenone, ivi registrata il 30.03.2000 al N.,1408 Mod.IV ed ivi trascritta presso la competente Conservatoria il 22.03.2000 ai nn.ri 3894/2791.
Confini: Il fabbbricato garage confina su tre lati con portico e scoperto esclusivo a giardino con piantumazioni arboree, piante e siepi, e sul quarto lato di sud-est col l'abitazione in unico corpo e nel complesso confinante lungo l'identico fabbricato adiacente, a confine lungo il muro lungitudinale centrale, di altra proprietà e formanti dell'insieme edificio bifamiliare complessivo.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 16, particella 1515, subalterno 3, indirizzo via Roial , piano T, comune Budoia
Confini: Confini della particella 1515 del Fg.16 del Comune di Budoia, partendo da nord in senso orario: -nord-est: terreni di cui alla particella n.615 di proprietà di terzi, salvo se altri; -sud-est: terreni e fabbricati di cui alle particelle nn.ri 1516-1504 di proprietà di terzi, salvo se altri; -sud-ovest: marciapiede e strada chiusa di accesso via Rojal, salvo se altri; nord-ovest:terreni e fabbricati di cui alla particella n.1514, salvo se altri.
Note: Bene comune non censibile dal 23.06.1999.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo rispetto alle schede catastali rinveniva la seguente difformità: lungo lato posteriore fabbricato (lato nord-est) vi è locale tecnico (centrale termica) con porta di accesso, locale che in scheda non figura rappresentato e risulta graficamente rientranza su lato predetto.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale
Descrizione delle opere da sanare: Lungo lato posteriore fabbricato (lato nord-est) vi è locale tecnico (centrale termica) con porta di accesso, locale che in scheda non figura rappresentato e risulta graficamente rientranza su lato predetto. La relativa scheda deve essere pertanto aggiornata.
Aggiornamento catastale: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In sede di sopralluogo rispetto alle schede catastali rinveniva la seguente difformità: lungo lato posteriore fabbricato (lato nord-est) vi è locale tecnico (centrale termica) con porta di accesso, locale che in scheda non figura rappresentato e risulta graficamente rientranza su lato predetto.

Note generali:-

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

L'immobile è situato in Comune di Budoia, frazione di Santa Lucia, via Rojal n.27. Le caratteristiche essenziali sono di zona residenziale di frazione, a traffico limitato con parcheggi sufficienti. Essa appartiene all'area collinare della fascia pedemontana ai piedi delle prealpi e del massiccio del Monte Cavallo, lungo il limite nord dell'alta pianura pordenonese. Il contesto è residenziale con presenza di altre abitazioni isolate sia uni che plurifamiliari. Quest'ultime ove non di recente costruzione sono prevalentemente e tipicamente del tipo in linea lungo i lati delle direttrici principali dei borghi originari di sviluppo della frazione, caratteristica comune in generale ai paesi della fascia collinare pedemontana. In particolare la frazione deriva da insediamenti risalenti al secolo scorso, progressivamente sviluppatisi tipicamente appunto con abitazioni in linea lungo i lati delle direttrici principali su cui affacciano e generalmente con retrostante corte interna per l'accesso carraio e pedonale. La frazione Santa Lucia in particolare si sviluppò lungo i collegamenti fra Budoia e la frazione di San Giovanni di Polcenigo, a 4.2 km ca sud-ovest del comune di Budoia. L'immobile oggetto della presente è in fondo a strada chiusa, laterale sud di via Rojal, ove sono presenti altri fabbricati residenziali isolati a tipologia essenzialmente analoga. L'immobile in oggetto è abitazione, parte di più ampio fabbricato residenziale bifamiliare, di cui ne costituisce esatta metà porzione laterale ed edificata a confine con l'altra metà porzione, di proprietà di terzi. Dal punto di vista della collegabilità vi sono la SP29 pedemontana che collega in direzione ovest - est i relativi comuni da Caneva (PN) sino a Montereale Valcellina (PN) e la SP31 che dal capoluogo comunale di Budoia collega verso la media pianura in direzione sud sfociando sulla SP7. Si raggiunge la grande viabillità della A28 proseguendo dalla SP31 sulla SP74 sino alla SS13 Pontebbana dalla quale con bretella di raccordo ci si immette tramite svincolo di Fontanafredda. I comuni confinanti e limitrofi sono Polcenigo (PN) a 3.5 km ca, Aviano (PN) a 9 km ca, Fontanafredda (PN) a 10 km ca, Tambre (BL) a 40 km ca (sino a qui i comuni confinanti), Roveredo in Piano (PN) a 10 km ca, Caneva (PN) a 11.5 km ca, Sacile (PN) a 11 km ca, Porcia (PN) a 15 lm ca (comuni limitrofi), oltre al capoluogo pordenonese a 16 km ca.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone, Aviano, Sacile.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, zone residenziali, zona industriale

Attrazioni paesaggistiche: Sorgente Gorgazzo, parco San Floriano, sentieri naturalistici, Museo del fungo.

Attrazioni storiche: Zona di San Tomé, a nord abitato di Dardago, fu sede primi insediamenti umani della zona.

Principali collegamenti pubblici: autobus e pullman ATAP e TRENITALIA da Budoia a 2 km ca, Ferrovia Trenitalia stazione Pordenone 16 km ca, Aeroporto di Treviso 70 km ca , Aeroporto Venezia Marco Polo 83 km ca

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato da soggetto debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] Vittorelli Ester ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 21/03/2000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/03/2000 ai nn. 3895/746; Importo ipoteca: L. 375000000; Importo capitale: L. 250000000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva; A favore di , Uniriscossioni S.P.A. contro [redacted] Derivante da: ex art. 77 dec. legislativo 26/02/99 n. 46 comma 1; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/01/2003 ai nn. 643/116; Importo ipoteca: € 8253,62 ; Importo capitale: € 4126,81.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva; A favore di , Gest Line S.p.A. contro [redacted] Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/04/2005 ai nn. 7237/1624; Importo ipoteca: € 5492,44 ; Importo capitale: € 2746,22.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva; A favore di , Uniriscossioni S.P.A. contro [redacted] Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2005 ai nn. 18451/4434; Importo ipoteca: € 105023,36 ; Importo capitale: € 52511,68.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , [redacted] contro [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/03/2006 ai nn. 3775/933; Importo ipoteca: € 12000,00 ; Importo capitale: € 7600,00.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva; A favore di , Riscossione Uno S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2007 ai nn. 4095/986; Importo ipoteca: € 74807,14 ; Importo capitale: € 37403,57.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , Banca Monastier e Del Sile Credito Cooperativo soc. coop. contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/08/2011 ai nn. 12752/2262; Importo ipoteca: € 78300,00 ; Importo capitale: € 39137,23.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2015 ai nn. 8618/6128.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di , [redacted] contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/02/2016 ai nn. 2603/1913.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: - (il proprietario riferiva non esservi contesto condominiale)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: prodotta e allegata (All.9)
Indice di prestazione energetica: vedasi APE
Note Indice di prestazione energetica: vedasi APE
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **28/01/1998** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Francesco Simoncini in data 29/11/1994 ai nn. 3442 - trascritto a Pordenone in data 29/12/1994 ai nn. 14049/10502.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 28/01/1998 al 21/03/2000 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Talice in data 28/01/1998 ai nn. 40396 - trascritto a Pordenone in data 16/02/1998 ai nn. 1912/1429.

Titolare/Proprietario: - [redacted] proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] dal 21/03/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 21/03/2000 ai nn. 105317/5234 - registrato a Pordenone in data 30/03/2000 ai nn. 1408 - trascritto a Pordenone in data 22/03/2000 ai nn. 3894/2791.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSONE DI ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA n.1196 e sucessive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: in ambito P.R.P.C. Santa Lucia Lotto C
Per lavori: costruzione di due fabbricati bifamiliari
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 04/02/1998 al n. di prot. 814
Abitabilità/agibilità in data 14/05/1999 al n. di prot. 2932
NOTE: Presso il competente Ufficio del Comune di Budoia rinvenuto documento a titolo Certificato di Asseverazione (prevista dalla vigente normativa in materia di progettazione di opere strutturali) in cui rilevava che il progetto delle opere strutturali era depositato alla Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici della Regione F.V.G., ufficio di Pordenone al N.22633 in data 26.02.1998, i cui progettisti strutturali erano l'ing. G. Tassan Zanin e l'arch. G. Bastianello, entrambi alla data appartenenti ai rispettivi Ordini professionali di Pordenone. Con tali identificativi è possibile, nell'Ufficio medesimo, estrarre fra l'altro relativo progetto strutturale e Collaudo.

Numero pratica: DENUNCIA DI INZIO ATTIVITA' (D.I.A.) presentata il 23.11.1998 prot.7662
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE alla Concessione Edilizia n.1196/98 del 04.02.1998
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/11/1998 al n. di prot. 7662
Abitabilità/agibilità in data 14/05/1999 al n. di prot. 2932
NOTE: Presso il competente Ufficio del Comune di Budoia rinvenuto documento a titolo Certifica-

to di Asseverazione (prevista dalla vigente normativa in materia di progettazione di opere strutturali) in cui rilevava che il progetto delle opere strutturali era depositato alla Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici della Regione F.V.G., ufficio di Pordenone al N.22633 in data 26.02.1998, i cui progettisti strutturali erano l'ing. G. Tassan Zanin e l'arch. G. Bastianello, entrambi alla data appartenenti ai rispettivi Ordini professionali di Pordenone. Con tali identificativi è possibile, nell'Ufficio medesimo, estrarre fra l'altro relativo progetto strutturale e Collaudo.

7.1 *Conformità edilizia:*

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C.n.2 del 08.04.2014, confermato con D.P.R. n.0160/Pres. dd.30.07.2014, B.U.R. n.34 del 20.08.2014
Zona omogenea:	Art.54 - Zona B1 (di saturazione)
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile risulta rientrante in P.R.P.C. SANTA LUCIA LOTTO C sito in via Rojal quindi all'epoca soggetto ad attuazione indiretta.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	P.R.P.C. (SANTA LUCIA LOTTO C)
Estremi delle convenzioni:	Atto del 25.07.1995, rep.n.4855 notaio Gandolfi di Spilimbergo reg.to e trasr.tto
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non direttamente indicato, si rimanda all'art.54 della Zona B1 lettera E
Rapporto di copertura:	non specificato in C.D.U., ove è indicato che la Sup. permeab.>=40% Sf
Altezza massima ammessa:	7.50 m

Volume massimo ammesso:	si rimanda all'art.54 della Zona B1 lettera E
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	max 180 m3 nel rispetto dei limiti imposti dall'art.54 della della Zona B1 lettera E

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Nella relazione tecnica di asseverazione allegata alla D.I.A. del 23.11.1998, prot.n.7662, redatta e sottoscritta il 18.11.1998 dai progettisti e DDLL. arch. G. Bastianello e ing. G. Tassan Zanin, dichiaravano asseverando quest'ultimi all'epoca fra l'altro che le opere di cui alla presente [..omissis..], e alla data di relazione predetta ancora erigende, sono conformi agli strumenti urbanistici approvati o adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti.

Descrizione: di cui al punto **A**

L'immobile pignorato è civile abitazione con garage e scoperto pertinenziale, porzione di più ampio edificio residenziale bifamiliare. Quest'ultimo ha forma regolare in pianta e si sviluppa su due piani f.t., piano terra e primo. Le due abitazioni sono porzioni adiacenti e confinanti lungo il muro centrale dell'edificio complessivo, simmetriche e speculari rispetto alla linea centrale di confine rappresentato dal muro predetto. L'immobile in oggetto è ubicato in comune di Budoia (PN), frazione di Santa Lucia, in via Rojal n.27, in strada laterale sud chiusa. Esso è posto 1.6 km ca a sud-ovest del capoluogo, lungo strada di collegamento fra questo e la frazione di San giovanni di Polcenigo, 2.7 km a sud-ovest dell'immobile. La zona è collinare e appartenente alla fascia pedemontana pordenonese ai piedi delle prealpi culminanti altimetricamente col massiccio del monte Cavallo, ad una 15-na di km ca a nord in linea d'aria. Da un punto di vista architettonico l'immobile complessivo cioè l'edificio residenziale bifamiliare di cui l'immobile pignorato in oggetto è porzione ha pianta regolare con dimensioni al massimo inviluppo di 18.80 m (fronte verso strada) X 12.00 m di profondità a piano terra, entrambe misure al netto dei portici e della linda perimetrale. Il piano primo è naturale prosecuzione in elevazione del corpo centrale, al netto dei due garage, con dimensioni max 10.80 m x 12.00 m. La copertura è a padiglione con due ordini di falde, il più basso a servizio del porticato perimetrale, il più alto è il tetto di piano primo.
L'immobile in oggetto è, come anticipato, metà porzione esatta di nord-ovest dell'edificio bifamiliare complessivo, quindi presenta un fronte verso la strada di accesso di 9.40 m e profondità 12.00 m al netto dei portici e delle linde sui tre lati, il quarto essendo muro interno di confine. Il lato o prospetto principale è quello sud-ovest, prospiciente verso la strada di accesso, via Rojal, oltre ai prospetti laterale nord-ovest e secondario posteriore nord-est. Accessi pedonale e carraio da via Rojal tramite cancello e cancelletto metallici (il primo ad apertura meccanica manuale, il secondo ad apertura comandata elettricamente) con vialetto interno in massello, con scoperto a giardino, piantumazioni arboree, piante e siepi lungo il perimetro, ad eccezione del lato posteriore, comunque recintato con muretto e rete fra paletti metallici zincati. Tramite portico si accede ad ingresso su fronte principale con porta ad anta unica a porzione vetrata. Il piano terra è zona giorno e comprende soggiorno, cucina separata con uscita autonoma verso giardino, disimpegno e w.c. Ancora a piano terra, lateralmente rispetto al nucleo che racchiude verso il centro i locali predetti, vi è garage con portone basculante d'ingresso ed uscita anche su lato posteriore. Da disimpegno di piano terra vi è scala interna a due rampe disposte ad "L" e diseguali, la prima più corta a due gradini, la restante seconda più lunga e adiacente al muro centrale di confine con altra unità, scalini in pianelle di marmo e rin-

ghiere metalliche, con cui si raggiunge il piano primo che è zona notte. Esso comprende disimpegno, 3 camere, una delle quali con uscita su terrazza, e bagno. I pavimenti di piano terra sono a piastrelle in ceramica, come anche per il bagno di piano primo. I pavimenti di piano primo sono in legno (listelli). Pareti interne intonacate e tinteggiate, in ceramica in porzione di pareti cucine e bagni. Serramenti interni ad anta unica e scorrevoli, esterni con porte ad anta unica in legno preval.te con porzione vetrata, finestre ad anta unica e doppia, oscuranti a doppia anta in legno.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **204,60**
E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: tra gli anni 1998 e 1999.
L'edificio è stato ristrutturato nel: --
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27; ha un'altezza interna di circa: a piano terra: 2.60 m; a piano primo: 2.60.
L'intero fabbricato è composto da n. T-1 piani complessivi di cui fuori terra n. due: T-1 e di cui interrati n. --

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sia dal punto di vista dello stato di conservazione che manutentivo sono buone. Si ritiene tuttavia di segnalare la presenza di aloni presumibilmente per presenza di umidità per possibili ponti termici in corrispondenza degli spigoli dei soffitti di alcune camere di piano primo. Nella camera grande poi quadro fessurativo in corrispondenza anche qui degli spigoli fra pareti e soffitto. Chiedeva a sig. [redacted] se l'avesse notato e in particolare l'eventuale evoluzione. Riferiva che a proprio avviso si era manifestata a distanza di 6 – 7 anni dall'edificazione. Quest'ultima camera è soprastante il portico anteriore con relativo sottostante pilastro isolato (l'altro ove tale, cioè non unica parete in c.a., non è più visibile in quanto interno alla parete mediana di confine e separazione delle due abitazioni).

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi — materiale: **c.a.**
- Note: Le strutture in generale sono non più visibili quindi sia per la tipologia che le condizioni si possono solo effettuare considerazioni presuntive non essendovi inoltre negli elaborati rinvenuti presso il Comune di Budoia nè tipologia nè progetto delle opere strutturali. Il sottoscritto ha comunque rilevato gli estremi (N. e data del deposito) del progetto strutturale depositato all'allora competente Ufficio Provinciale dei Servizi Tecnici della Regione F.V.G., potendolo così, ove necessario, reperirlo e consultarlo. In esso fra gli altri sono pre-

senti i materiali impiegati e le tipologie strutturali adottate. Si è ritenuto in questa fase di non procedere ulteriormente, essendo avvenuti il deposito come prescritto ai sensi di Legge ed il collaudo statico come elencato fra i requisiti per il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità. In conclusione essendo avvenuto a buon fine, come dalle risultanze documentali esistenti in Comune di Budoia, l'iter previsto (deposito delle opere strutturali, relazione a strutture ultimate del direttore dei lavori delle strutture e conseguente collaudo) ad opera degli allora soggetti tecnici aventi titolo, risulterebbe superfluo riacquisire e riesaminare il progetto strutturale medesimo.

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.**
- Note: Le strutture in generale sono non più visibili quindi sia per la tipologia che le condizioni si possono solo effettuare considerazioni presuntive non essendovi inoltre negli elaborati rinvenuti presso il Comune di Budoia nè tipologia nè progetto delle opere strutturali. Il sottoscritto ha comunque rilevato gli estremi (N. e data del deposito) del progetto strutturale depositato all'allora competente Ufficio Provinciale dei Servizi Tecnici della Regione F.V.G., potendolo così, ove necessario, reperirlo e consultarlo. In esso fra gli altri sono presenti i materiali impiegati e le tipologie strutturali adottate. Si è ritenuto in questa fase di non procedere ulteriormente, essendo avvenuti il deposito come prescritto ai sensi di Legge ed il collaudo statico come elencato fra i requisiti per il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità. In conclusione essendo avvenuto a buon fine, come dalle risultanze documentali esistenti in Comune di Budoia, l'iter previsto (deposito delle opere strutturali, relazione a strutture ultimate del direttore dei lavori delle strutture e conseguente collaudo) ad opera degli allora soggetti tecnici aventi titolo, risulterebbe superfluo riacquisire e riesaminare il progetto strutturale medesimo.

Fondazioni

materiale: **c.a.**
- Note: Le strutture in generale sono non più visibili quindi sia per la tipologia che le condizioni si possono solo effettuare considerazioni presuntive non essendovi inoltre negli elaborati rinvenuti presso il Comune di Budoia nè tipologia nè progetto delle opere strutturali. Il sottoscritto ha comunque rilevato gli estremi (N. e data del deposito) del progetto strutturale depositato all'allora competente Ufficio Provinciale dei Servizi Tecnici della Regione F.V.G., potendolo così, ove necessario, reperirlo e consultarlo. In esso fra gli altri sono presenti i materiali impiegati e le tipologie strutturali adottate. Si è ritenuto in questa fase di non procedere ulteriormente, essendo avvenuti il deposito come prescritto ai sensi di Legge ed il collaudo statico come elencato fra i requisiti per il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità. In conclusione essendo avvenuto a buon fine, come dalle risultanze documentali esistenti in Comune di Budoia, l'iter previsto (deposito delle opere strutturali, relazione a strutture ultimate del direttore dei lavori delle strutture e conseguente collaudo) ad opera degli allora soggetti tecnici aventi titolo, risulterebbe superfluo riacquisire e riesaminare il progetto strutturale medesimo.

Scale

tipologia: **interna** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna**
- Note: Le strutture in generale sono non più visibili quindi sia per la tipologia che le condizioni si possono solo effettuare considerazioni presuntive non essendovi inoltre negli elaborati rinvenuti presso il

Comune di Budoia nè tipologia nè progetto delle opere strutturali. Il sottoscritto ha comunque rilevato gli estremi (N. e data del deposito) del progetto strutturale depositato all'allora competente Ufficio Provinciale dei Servizi Tecnici della Regione F.V.G., potendolo così, ove necessario, reperirlo e consultarlo. In esso fra gli altri sono presenti i materiali impiegati e le tipologie strutturali adottate. Si è ritenuto in questa fase di non procedere ulteriormente, essendo avvenuti il deposito come prescritto ai sensi di Legge ed il collaudo statico come elencato fra i requisiti per il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità. In conclusione essendo avvenuto a buon fine, come dalle risultanze documentali esistenti in Comune di Budoia, l'iter previsto (deposito delle opere strutturali, relazione a strutture ultimate del direttore dei lavori delle strutture e conseguente collaudo) ad opera degli allora soggetti tecnici aventi titolo, risulterebbe superfluo riacquisire e riesaminare il progetto strutturale medesimo.

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**

- Note: Le strutture in generale sono non più visibili quindi sia per la tipologia che le condizioni si possono solo effettuare considerazioni presuntive non essendovi inoltre negli elaborati rinvenuti presso il Comune di Budoia nè tipologia nè progetto delle opere strutturali. Il sottoscritto ha comunque rilevato gli estremi (N. e data del deposito) del progetto strutturale depositato all'allora competente Ufficio Provinciale dei Servizi Tecnici della Regione F.V.G., potendolo così, ove necessario, reperirlo e consultarlo. In esso fra gli altri sono presenti i materiali impiegati e le tipologie strutturali adottate. Si è ritenuto in questa fase di non procedere ulteriormente, essendo avvenuti il deposito come prescritto ai sensi di Legge ed il collaudo statico come elencato fra i requisiti per il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità. In conclusione essendo avvenuto a buon fine, come dalle risultanze documentali esistenti in Comune di Budoia, l'iter previsto (deposito delle opere strutturali, relazione a strutture ultimate del direttore dei lavori delle strutture e conseguente collaudo) ad opera degli allora soggetti tecnici aventi titolo, risulterebbe superfluo riacquisire e riesaminare il progetto strutturale medesimo.

Strutture verticali

materiale: **c.a.**

- Note: Le strutture in generale sono non più visibili quindi sia per la tipologia che le condizioni si possono solo effettuare considerazioni presuntive non essendovi inoltre negli elaborati rinvenuti presso il Comune di Budoia nè tipologia nè progetto delle opere strutturali. Il sottoscritto ha comunque rilevato gli estremi (N. e data del deposito) del progetto strutturale depositato all'allora competente Ufficio Provinciale dei Servizi Tecnici della Regione F.V.G., potendolo così, ove necessario, reperirlo e consultarlo. In esso fra gli altri sono presenti i materiali impiegati e le tipologie strutturali adottate. Si è ritenuto in questa fase di non procedere ulteriormente, essendo avvenuti il deposito come prescritto ai sensi di Legge ed il collaudo statico come elencato fra i requisiti per il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità. In conclusione essendo avvenuto a buon fine, come dalle risultanze documentali esistenti in Comune di Budoia, l'iter previsto (deposito delle opere strutturali, relazione a strutture ultimate del direttore dei lavori delle strutture e conseguente collaudo) ad opera degli allora soggetti tecnici aventi titolo, risulterebbe su-

perfluo riacquisire e riesaminare il progetto strutturale medesimo.

Travi	materiale: **c.a.** - Note: Le strutture in generale sono non più visibili quindi sia per la tipologia che le condizioni si possono solo effettuare considerazioni presuntive non essendovi inoltre negli elaborati rinvenuti presso il Comune di Budoia nè tipologia nè progetto delle opere strutturali. Il sottoscritto ha comunque rilevato gli estremi (N. e data del deposito) del progetto strutturale depositato all'allora competente Ufficio Provinciale dei Servizi Tecnici della Regione F.V.G., potendolo così, ove necessario, reperirlo e consultarlo. In esso fra gli altri sono presenti i materiali impiegati e le tipologie strutturali adottate. Si è ritenuto in questa fase di non procedere ulteriormente, essendo avvenuti il deposito come prescritto ai sensi di Legge ed il collaudo statico come elencato fra i requisiti per il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità. In conclusione essendo avvenuto a buon fine, come dalle risultanze documentali esistenti in Comune di Budoia, l'iter previsto (deposito delle opere strutturali, relazione a strutture ultimate del direttore dei lavori delle strutture e conseguente collaudo) ad opera degli allora soggetti tecnici aventi titolo, risulterebbe superfluo riacquisire e riesaminare il progetto strutturale medesimo.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Infissi esterni (porte)	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** (anche con porzione vetrata) protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi esterni (finestre)	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **scorrevole** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti** - Note: Non vi è sono particolari costruttivi nel progetto assentito rinvenuto. Se questi possano essere presenti come particolare di dettaglio negli elaborati strutturali od in generale non è dato sapere in quanto non presenti nel competente Ufficio tecnico del Comune. Si è ritenuto di non procedere con ulteriore accesso agli atti presso il competente Ufficio della Regione F.V.G., Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici in quanto rinvenuti sia gli estremi del Deposito (N. e data) già presso il Comune medesimo ed essendo stata rilasciata da quest'ultimo relativa agibilità sulla base anche del "visto il collaudo statico", pur anche se non riportati i relativi estremi (redatto da.., depositato con n... in data..).
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone** - Note: Vale anche qui quanto già detto: non vi è nel progetto mes-

so a disposizione in sede di accesso agli atti un elaborato coi particolari costruttivi che indichino composizione e stratigrafia delle pareti di tamponamento e non. L'indicazione di muratura forata è quindi indicazione puramente presuntiva secondo una prassi anche dell'epoca che va verificata. Idem per la stratigrafia e la presenza di qualsiasi tipo di eventuale isolamento.

Pavim. Esterna	materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** - Note: Piastrelle in ceramica a pavimento e a pareti per porzione.
Rivestimento	ubicazione: **cucina** - Note: Piastrelle i ceramica per pavimento e porzione pareti.
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone** - Note: Le scale interne presentano una rampa quasi completamente ad unica rampa fatta eccezione per i primi due scalini che deviano ad angolo retto l'accesso da piano terra rispetto al prosieguo su rampa successiva (prevalente).

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **parabola** condizioni: **sufficienti** - Note: Parabola individuale. Conformità da verificare.
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** - Note: Conformità da verificare.
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** - Note: L'Autorizzazione di Abitabilità si legge rilasciata vista la dichiarazione di conformità dell'impianto (si presume all'allora vigente normativa) rilasciata dall'installatore. Le condizioni indicate sono presunte non essendo più visibili gli elementi costituenti e non possono in alcun modo essere considerate sostitutive di visita ispettiva del relativo manutentore e rispetto alla quale è fatta salva ogni riserva.
Fognatura	tipologia: **separata** recapito: **pozzo perdente** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** - Note: L'Autorizzazione di Abitabilità si legge rilasciata vista la dichiarazione di conformità dell'impianto (si presume all'allora vigente normativa) rilasciata dall'installatore. Le condizioni indicate sono presunte non essendo più visibili gli elementi costituenti e non pos-

sono in alcun modo essere considerate sostitutive di visita ispettiva del relativo manutentore e rispetto alla quale è fatta salva ogni riserva.

Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** - Note: L'Autorizzazione di Abitabilità si legge rilasciata vista la dichiarazione di conformità dell'impianto (si presume all'allora vigente normativa) rilasciata dall'installatore. Le condizioni indicate sono presunte non essendo più visibili gli elementi costituenti e non possono in alcun modo essere considerate sostitutive di visita ispettiva del relativo manutentore e rispetto alla quale è fatta salva ogni riserva.
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** - Note: L'Autorizzazione di Abitabilità si legge rilasciata vista la dichiarazione di conformità dell'impianto (si presume all'allora vigente normativa) rilasciata dall'installatore. Le condizioni indicate sono presunte non essendo più visibili gli elementi costituenti e non possono in alcun modo essere considerate sostitutive di visita ispettiva del relativo manutentore e rispetto alla quale è fatta salva ogni riserva.
Telefonico	condizioni: **sufficienti** - Note: Conformità da verificare.
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** - Note: L'Autorizzazione di Abitabilità si legge rilasciata vista la dichiarazione di conformità dell'impianto (si presume all'allora vigente normativa) rilasciata dall'installatore. Le condizioni indicate sono presunte non essendo più visibili gli elementi costituenti e non possono in alcun modo essere considerate sostitutive di visita ispettiva del relativo manutentore e rispetto alla quale è fatta salva ogni riserva. Non presenti valvole termostatiche.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La misurazione delle consistenze sarà eseguita secondo i dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia delle Entrate. In esso la consistenza è l'insieme quantitativo rappresentante la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato, per ciascuno del quale vi sono specifici parametri tecnici di misura, in particolare: Fabbricati: Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile - S.C.V.). E' la superficie che rappresenta per immobili residenziali o a differente destinazione la somma delle: - superfici coperte in cui i muri interni e perimetrali esterni sono valutati per intero sino ad uno spessore max di 50 cm e per per quelli comuni a confine fino ad uno spessore max di 25 cm; - superfici ponderate esclusive di terrazzi, balconi, patii e giardini; - quote % delle superfici pertinenziali (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte - sottotetto, box ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione p.T-1	superf. esterna lorda	125,60	1,00	125,60	€ 1.000,00
Terrazza p.1	superf. esterna lorda	2,20	0,25	0,55	€ 1.000,00
Garage - Autorimessa	superf. esterna lorda	36,00	0,50	18,00	€ 1.000,00
Portico	superf. esterna lorda	40,80	0,30	12,24	€ 1.000,00
				156,39	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Budoia

Tipologia: Abit.ni civ.

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: originaria lorda (S.E.L.) con successiva conversione a commerciale (S.C.V.)

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si utilizza il criterio sintetico comparativo monoparametrico con riferimento alla superficie originaria di partenza considerata come superficie esterna lorda (S.E.L.) in m2 secondo gli usuali criteri di misurazione delle pareti esterne, muri interni ecc. che sono computati al 100% e al 50% le pareti a confine. E' previsto l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (compresi fra 0 ed 1) atti a fornire una superficie finale convenzionale che è usualmente denominata commerciale (superficie convenzionale vendibile, S.C.V.), evidentemente inferiore alla consistenza superficiale lorda complessiva, S.E.L. [*: vedasi successivamente i relativi criteri di misurazione delle consistenze]
La superficie commerciale moltiplicata per il prezzo unitario, in €/m2, ritenuto congruo dal sottoscritto previo consulto di varie fonti, fornirà l'importo di stima dell'immobile. Per quest'ultime si farà riferimento ad O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, periodo 2°semestre 2015, al Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2014/2015 F.I.M.A.A. ed al Borsino Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia F.I.A.I.P., nonchè ad agenzie immobiliari ed operatori di settore locali.
[*] Nello specifico varrà quanto di seguito
La misurazione delle consistenze sarà eseguita secondo i dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia delle Entrate. In esso la consistenza è l'insieme quantitativo rappresentante la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato, per ciascuno del quale vi sono specifici parametri tecnici di misura, in particolare: Fabbricati: Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile - S.C.V.). E' la superficie che rappresenta per immobili residenziali o a differente destinazione la somma delle:
- superfici coperte in cui i muri interni e perimetrali esterni sono valutati per intero sino ad uno spessore max di 50 cm e per per quelli comuni a confine fino ad uno spessore max di 25 cm;
- superfici ponderate esclusive di terrazzi, balconi, patii e giardini;
- quote % delle superfici pertinenziali (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte - sottotetto, box ecc.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Budoia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Budoia - PN;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI [Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate], periodo 2°semestre 2015, Borsini FIMAA 2014/15 Pordenone (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e FIAIP 2015 F.V.G. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Agenzie immobiliari ed operatori di settore locali.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate offre i seguenti dati.

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2. Provincia: PORDENONE
Comune: BUDOIA. Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E BORGATE CONURBATE DARDAGO E S. LUCIA: V. BRAIT, CASALE, LACHIN. Codice di zona: E5. Microzona catastale n.: 1 . Tipologia prevalente: Abitazioni civili. Destinazione: Residenziale. Stato di conservazione normale
Tipologia:Abitazioni civili: €/m2 700,00 - 1.000,00; Abitazioni di tipo economico : €/m2 600,00 -900,00; Ville e villini: €/m2 800,00 - 1.150,00.
Tipologia: box: €/m2 400,00 - 600,00.
FIMAA: appartamenti usati in zona periferica: €/m2: 550,00 - 1.000,00.
FIAIP: non riporta il dato per Budoia; mediando tuttavia fra i comuni pedemontani confinanti di Polcenigo ed Aviano, per appartamenti in buono stato -abitabile si può dedurre il seguente range: €/m2 500,00 - 900,00.

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari ed operatori di settore locali.

8.3 Valutazione corpi:

A.
Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione p.T-1	125,60	€ 1.000,00	€ 125.600,00
Terrazza p.1	0,55	€ 1.000,00	€ 550,00
Garage - Autorimessa	18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00
Portico	12,24	€ 1.000,00	€ 12.240,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 156.390,00
Valore corpo	€ 156.390,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 156.390,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 156.390,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A		156,39	€ 156.390,00	€ 156.390,00

La soprastante superficie in tabella di 156,39 è sommatoria di superfici equivalenti, quindi è anch'essa superficie equivalente. Ciò si specifica ad ulteriore chiarezza. In particolare la predetta superficie di 156,39 m2 è la SUPERFICIE COMMERCIALE (S.C.V.), cioè derivante dalla originaria superficie reale lorda in seguito all'applicazione dei coefficienti mercantili. Per chiarezza anche qui la SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.) di partenza è pari a 204,60 m2. Quest' ultima, già indicata a pag.11, è verificabile dalla tabella di pag.17 come somma della colonna delle singole superfici reali/potenziali, quindi: m2 (125.60+2.20+36.00+40.80)= m2 204.60. Applicando a quest'ultima i singoli

corrispondenti coefficienti mercantili indicati in tabella predetta di pag.17 (coefficienti pari rispettivamente a 1.00, 0.25, 0.50, 0.30) si ottengono le superfici equivalenti parziali che sommate forniscono la superficie complessiva equivalente, quindi: m2(125.60+0.55+18.00+12.24)=m2 156.39 . Tale superficie è appunto la SUPERFICIE COMMERCIALE (S.C.V.) complessiva.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 39.097,50
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
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 116.592,50**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 117.000,00**

Allegati

Allegato 1 Verbale di sopralluogo del 23.05.2016.
Allegato 2 Fotografie del compendio alla data di sopralluogo nel corso dell'incarico di valutazione nell'E.I. n.158/2015.
Allegato 3 Documentazione catastale del compendio.
Allegato 4 Coordinate edilizie ed urbanistiche.

- Certificato di destinazione urbanistica D.P.R.n.380/01;
- Dichiarazione Art.41 L.47/85 di insussistenza dei provvedimenti sanzionatori con risposta del competente Ufficio;
- Titoli autorizzativi Edilizi - Urbanistici.

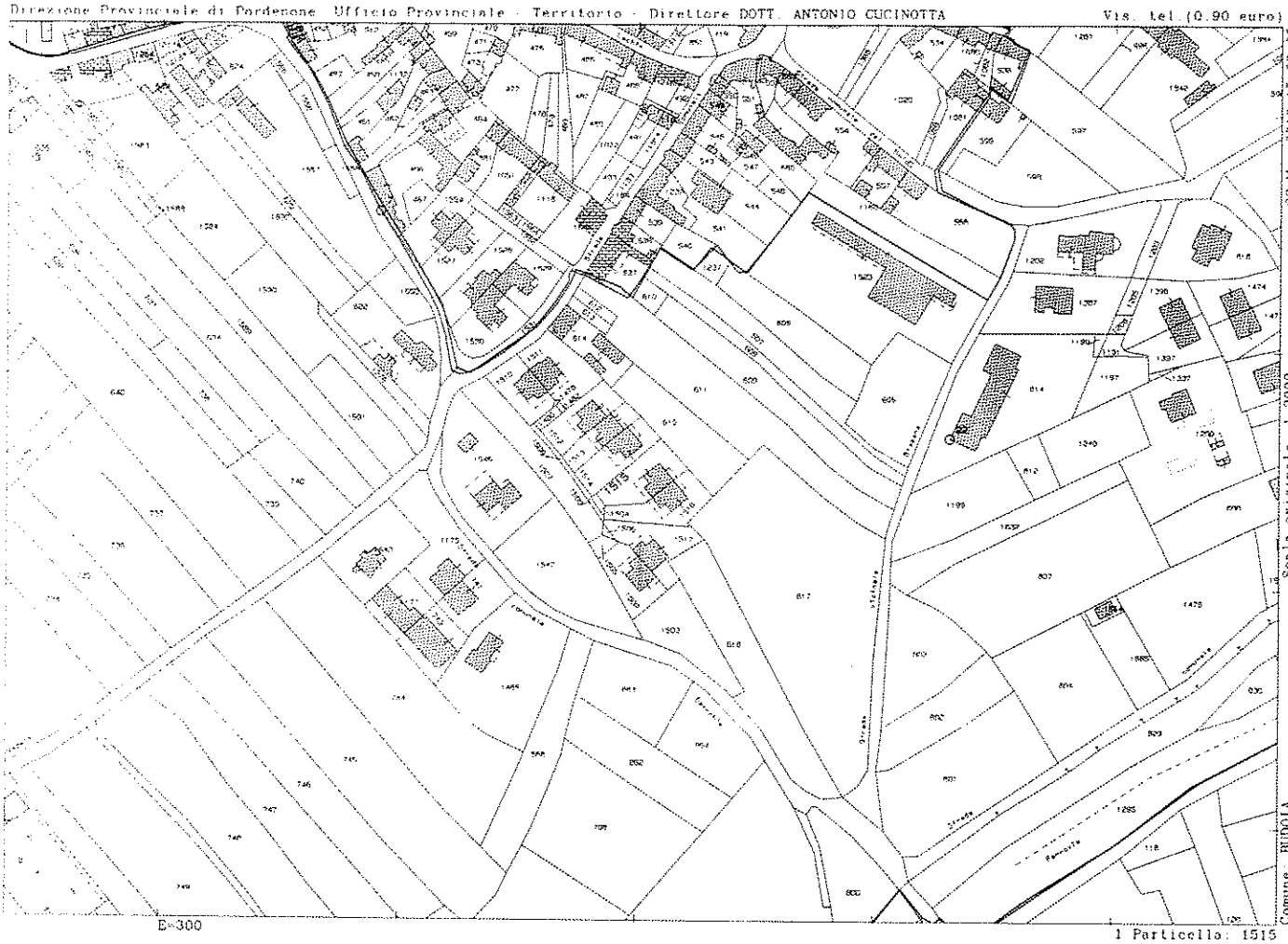
Allegato 5 Titolo di provenienza.
Allegato 6 Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale e formalità pregiudizievoli.
Allegato 7 Agenzia delle Entrate. Contratti di locazione e comodato.
Allegato 8 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio e di nascita di Brotto Dario; Certificato di residenza di [redacted]
Allegato 9 Attestato di Prestazione Energetica.

Data generazione:
13-06-2016 15:06:05

L'Esperto alla stima
Paolo Savoia

Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA

Vis. tel. (0.90 euro)



22-Mar-2016 15:23:25
Prot. n. T230519/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 334.000 x 378.000 metri

Comune: BUDOIA
Foglio: 16

1 Particella: 1515

Data presentazione:23/06/1999 - Data: 22/03/2016 - n. T248279 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO d.r.r.n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

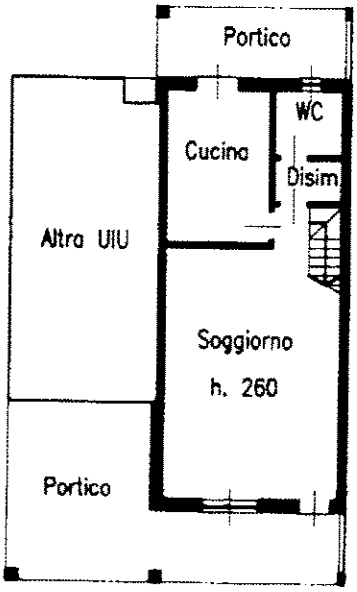
MOD. BN (CEU)

LIRE 200

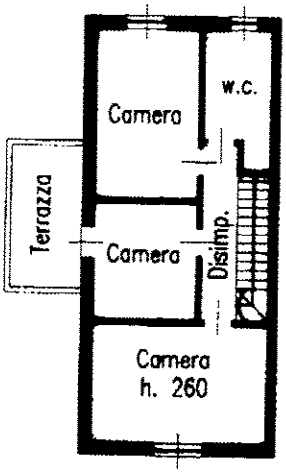
Planimetria di u.i.u. in Comune di BUDOIA via ROJAL civ.

Ditta: [redacted] **proprietaria**

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

10 metri

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti

Compilata dal
Ing. [redacted]
(Titolo, cognome e nome)

(Iscrizione all'albo de [redacted])

Data presentazione: 23/06/1999 - Data: 22/03/2016 - n. T248279 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

(Identificativi catastali)
Foglio 16 n. 1515 sub

data 01.06.1999 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/03/2016 - Comune di BUDOIA (B247) - < Foglio: 16 - Particella: 1515 - Subalterno: 1 >
VIA ROJAL piano: T-1;

Data presentazione:23/06/1999 - Data: 22/03/2016 - n. T248281 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO
a r/r n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

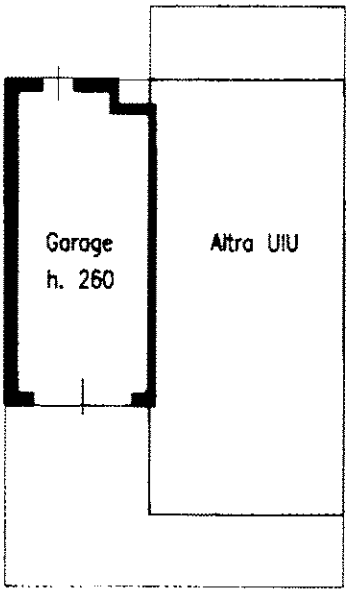
MOD. BN (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di BUDOIA via ROJAL CIV.

Ditta: [redacted] **- proprietaria**

PIANO TERRA



10 metri

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C ☐
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti

Compilata dal
Ing. [redacted]
Iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di
data 01.06.199[redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/03/2016 - Comune di BUDOIA (B247) - < Foglio: 16 - Particella: 1515 - Subalterno: 2 >
VIA ROJAL piano: T.
Data presentazione:23/06/1999 - Data: 22/03/2016 - n. T248281 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 1515 sub. 2