


Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A. - Roberta D'Aiuto**

contro: 

N° Gen. Rep. **202 - 224/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto Unico**

Esperto alla stima: **Dott. Agr. Saverio Marini**
Codice fiscale: MRNSVR71E11G224U
Partita IVA: 04726600267
Studio in: Via F.Petrarca 10 - 33085 Maniago
Cellulare: 3485183407
Telefono: 0427731354
Fax: 0427731354
Email: marinisaverio@gmail.com
Pec: s.marini@epap.conafpec.it

Beni in **Brugnera (Pordenone)**
Località/Frazione **Maron**
via G. Mazzini, 28/E

Lotto: Lotto Unico

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

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

Fa parte del compendio immobiliare di proprietà dell'esecutato la quota pari ad 1/10 dell'area comune rientrante nel complesso condominiale denominato "Borgo Ducale" (strada privata, marciapiedi alberati e parcheggi), identificata catastalmente al foglio n. 20 particella n. 726, che non è espressamente annoverata tra i beni oggetto di esecuzione. La superficie fa parte integrante del bene oggetto di esecuzione, ma non ne inficia il valore dello stesso come di seguito stimato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa.

**Abitazione in villini [A7] sito in Brugnera (Pordenone) CAP: 33070 frazione:
Maron di Brugnera, via G. Mazzini 52/E**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà (in subordine al diritto di abitazione concesso alla signora [redacted] (Allegati n. 2-2b).

Eventuali comproprietari:

[redacted] 1/1 diritto di abitazione/usufrutto parziale

Note: Diritto di abitazione a favore della signora [redacted]

Sentenza del 31-05-2011 - Trascrizione n. 10205.1/2011 in atti dal 19-10-2011 - Repertorio 5254 - Rogante: Tribunale di Pordenone - Sede: Pordenone - Sede: Ordinanza di Separazione Presidenziale.

Identificato al catasto Fabbricati (Allegati n. 1-1c):

Intestazione: [redacted] - Proprietà per 1/1 [redacted] Abitazione per 1/1 foglio 20, particella 727, subalterno 1, scheda catastale PN0102139 del 09-08-2006, indirizzo via G. Mazzini 28/E, scala --, interno --, piano Terra e Primo, sezione censuaria Brugnera, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 619,75

Derivante da: Costituzione del 09-08-2006 n. 1340.1/2006 in atti dal 09-08-2006 (protocollo n. PN0102139); Compravendita del 09-03-2007 - Nota presentata con modello unico n. 3036.1/2007 in atti dal 19-03-2007 - Repertorio n. 68250 - Rogante: Pirozzi Severino - Sede: Pordenone; Ordinanza Presidenziale di Separazione del 31-05-2011 - Trascrizione: n. 10205.1/2011 in atti dal 19-10-2011 - Repertorio: n. 5254 - Rogante: Tribunale di Pordenone - Sede: Pordenone; Variazione del Classamento dal 09-08-2007 n. 4360.1/2007 (protocollo n. PN0217355).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] - Proprietà per 1/1 [redacted] Abitazione

per 1/1 foglio 20, particella 727, subalterno 2, scheda catastale PN0102139 del 09-08-2006, indirizzo via G. Mazzini 28/E, scala --, interno --, piano Terra, sezione censuaria Brugnera, categoria C/6, classe 2, superficie 33 mq, rendita € 61,35.

Derivante da: Costituzione del 09-08-2006 n. 1340.1/2006 in atti dal 09-08-2006 (protocollo n. PN0102139); Compravendita del 09-03-2007 - Nota presentata con modello unico n. 3036.1/2007 in atti dal 19-03-2007 - Repertorio n. 68250 - Rogante: Pirozzi Severino - Sede: Pordenone; Ordinanza Presidenziale di Separazione del 31-05-2011 - Trascrizione: n. 10205.1/2011 in atti dal 19-10-2011 - Repertorio: n. 5254 - Rogante: Tribunale di Pordenone - Sede: Pordenone; Variazione del Classamento dal 09-08-2007 n. 4360.1/2007 (protocollo n. PN0217355).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] - Proprietà per 1/1 [redacted] - Abitazione per 1/1 foglio 20, particella 727, sezione censuaria Brugnera, classe Unte urbano, superficie 720 mq

Derivante da: Il mappale deriva da Frazionamento del 20-07-2006 n. 94867.1/2006 in atti dal 20-07-2006 (protocollo n. PN0094867) del bene censito al foglio n. 20 - particella n. 724, che ha originato dello stesso foglio particelle nn. 725 - 726 - 728. Intestatario [redacted] con sede a [redacted] Proprietà per 1/1 fino al 20-07-2006 La formazione del bene censito al foglio n. 20 particella n. 724 - seminativo arborato - sup. 3420 - RD 38,86 - RA 24,73 ha comportato la soppressione dei beni identificati al foglio n. 20 - particelle nn. 104 - 332 - 360. Il mappale foglio n. 20 particella n. 104 soppresso. La soppressione dal 20-07-2006 ha originato e/o variato i beni censiti al foglio n. 20 - particelle n. 332 - 360 - 724. Variazione d'ufficio del 25-01-1994 n. 135.1/1994 in atti dal 12-10-1998 - Mod. 26 in foglio n. 20 particella n. 104 - seminativo 2 - sup. 940 mq- RD L.20.680 - RA L.13.160. Frazionamento del 23-06-1979 n. 385186 in atti dal 14-05-1990 - Romagnoli in foglio n. 20 particella n. 104 - seminativo arborato 2 - sup. 940 mq - RD L.20.680 - RA L.13.160. Da impianto meccanografico del 18-12-1984 in foglio n. 20 particella n. 104 - seminativo 2 - sup. 5.670 - RD L.124.740 - RA L.79.380. La situazione degli intestati fino al 23-06-1979:

[redacted] Proprietà 3/18 [redacted]

[redacted] Proprietà 6/18 [redacted]

[redacted] Proprietà 2/18 [redacted]

[redacted] Proprietà 3/18 [redacted]

[redacted] Proprietà 2/18 [redacted]

[redacted] Proprietà 2/18. Dal 23-06-1979 al 31-05-1986 in conseguenza a Frazionamento del 23-06-1979 - Voltura n. 385186 in atti dal 14-05-1990 - Repertorio n. 29446 - Rogante: Romagnoli - Sede: Pordenone - Registrazione: UR - Sede: Pordenone n. 3870 del 12-07-1986; Istrumento (Atto Pubblico) del 31-05-1986 - Voltura n. 385586 in atti dal 14-05-1990 - Repertorio n. 39313 - Rogante: Romagnoli - Sede: Pordenone - Registrazione: UR - Sede: Pordenone n. 3485 del 19-06-1986 [redacted]

[redacted] Proprietà 1/2 [redacted]

[redacted] Proprietà 1/2 Dal 31-05-1986 al 08-11-2002 in conseguenza di Istrumento Atto Pubblico del 31-05-1986 - Voltura n. 3868.2/1986 in atti dal 26-09-1996 - Repertorio n. 39314 - Rogante: Romagnoli - Sede: Pordenone - Registrazione: UR - Sede: Pordenone n. 3486 del 19-06-1986 [redacted]

[redacted] - Proprietà 1000/1000 Dal 08-11-2002 al 22-09-2004 in conseguenza di Istrumento Atto Pubblico Donazione accettata del 08-11-2002 - Trascrizione n. 13960.1/2002 in atti dal 02-12-2002 - Repertorio n. 18437 - Rogante: Guido Bevilacqua- Sede: Pordenone - Registrazione: //: Sede: // [redacted]

[redacted] - Usufrutto per 1000/1000 [redacted]

[redacted] - Nuda proprietà 1000/1000 s. beni Dal 22-09-2004 al 20-07-

2006 in conseguenza di Istrumento Atto Pubblico Compravendita del 22-09-2004 – Nota presentata con il modello unico n. 10355.2/2004 in atti dal 29-09-2004 – Repertorio n. 64306 – Rogante: Pirozzi Severino - Sede: Pordenone – Registrazione: //: Sede: // [redacted] con sede a [redacted] - Proprietà per 1/1 Il mappale foglio n. 20 particella n. 332 soppresso. La soppressione dal 20-07-2006 ha originato e/o variato i beni censiti al foglio n. 20 – particelle n. 104 – 360 – 724. Da impianto meccanografico del 18-12-1984 in foglio n. 20 particella n. 332 - seminativo arborato 2 - sup. 1.530 mq - RD L.33.660 - RA L.21.420. La situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 18-12-1984 fino al 08-11-2002: [redacted] – Proprietà 1/4 (fino al 22-09-2004) [redacted] Proprietà 2/4 [redacted] Proprietà 1/4 Dal 08-11-2002 al 22-09-2004 in conseguenza a Istrumento atto pubblico Donazione accettata del 08-11-2002 – Trascrizione n. 13961.1/2002 in atti dal 02-12-2002 – Repertorio n. 18437 – Rogante: Guido Bevilacqua – Sede: Pordenone – Registrazione: // - Sede: // [redacted] - Usufrutto per 500/1000 [redacted] Usufrutto per 83/1000 b. pers. [redacted] Proprietà 2/12 separaz. dei beni [redacted] - Nuda proprietà 7/12 sep. dei beni Al 22-09-2004 in conseguenza di Istrumento Atto Pubblico Compravendita del 22-09-2004 – Nota presentata con il modello unico n. 10355.2/2004 in atti dal 29-09-2004 – Repertorio n. 64306 – Rogante: Pirozzi Severino - Sede: Pordenone – Registrazione: //: Sede: // [redacted] Proprietà per 1/1 Dal 22-09-2004 al 20-07-2006 in conseguenza di Voltura d'ufficio del 22-09-2004 n. 7094.1/2006 (protocollo n. PN0137245) – Repertorio n. 64306 – Rogante: Pirozzi Severino - Sede: Pordenone – Registrazione: //: Sede: Eseguita ai soli fini della continuità storica. [redacted] con sede a [redacted] Proprietà per 1/1 Il mappale foglio n. 20 particella n. 360 soppresso. La soppressione dal 20-07-2006 ha originato e/o variato i beni censiti al foglio n. 20 – particelle n. 104 – 332 – 724. In conseguenza del Frazionamento del 23-06-1979 in foglio n. 20 particella n. 360- seminativo arborato 2 - sup. 950 mq - RD L.20.900- RA L.13.300. Sono stati variati i seguenti immobili censiti al foglio n. 20 – particelle nn. 104 – 361 – 362. La situazione degli intestati fino al 23-06-1979 in forza del Frazionamento del 23-06-1979 n. 385186 in atti dal 14-05-1990 – Repertorio n. 29446 – Sede: Pordenone – Registrazione: UR – Sede: Pordenone: n. 3870 del 12-07-1986 Romagnoli [redacted] Proprietà 3/18 [redacted] // - Proprietà 6/18 [redacted] Proprietà 2/18 [redacted] Proprietà 3/18 [redacted] Proprietà 2/18 [redacted] Proprietà 2/18. Dal 23-06-1979 al 31-05-1986 in conseguenza a Frazionamento del 23-06-1979 – Voltura n. 385186 in atti dal 14-05-1990 – Repertorio n. 29446 – Rogante: Romagnoli – Sede: Pordenone – Registrazione: UR – Sede: Pordenone n. 3870 del 12-07-1986; Istrumento (Atto Pubblico) del 31-05-1986 – Voltura n. 385586 in atti dal 14-05-1990 – Repertorio n. 39313 – Rogante: Romagnoli – Sede: Pordenone – Registrazione: UR – Sede: Pordenone n. 3485 del 19-06-1986 [redacted] Proprietà 1/2 [redacted] Proprietà 1/2. Dal 31-05-1986 al 08-11-2002 in conseguenza di Istrumento Atto Pubblico del 31-05-1986 – Voltura n. 3868.2/1986 in atti dal 26-09-1996 – Repertorio n. 39314 – Rogante: Romagnoli – Sede: Pordenone – Registrazione: UR – Sede: Pordenone n. 3486 del 19-06-1986 [redacted] Proprietà 1000/1000. Dal 08-11-2002 al 22-09-2004 in conseguenza di Istrumento Atto Pubblico Donazione accettata del 08-11-2002 – Trascrizione n. 13960.1/2002

in atti dal 02-12-2002 – Repertorio n. 18437 – Rogante: Guido Bevilacqua- Sede: Pordenone –
 Registrazione: //: Sede: // [REDACTED]
 [REDACTED] Usufrutto per 1000/1000 [REDACTED]
 [REDACTED] Nuda proprietà 1000/1000 s. beni Dal 22-09-2004 al 20-07-
 2006 in conseguenza di Istrumento Atto Pubblico Compravendita del 22-09-2004 – Nota
 presentata con il modello unico n. 10355.2/2004 in atti dal 29-09-2004 – Repertorio n. 64306 –
 Rogante: Pirozzi Severino - Sede: Pordenone – Registrazione: //: Sede: // [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 1/1.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: Il mappale censito al foglio n. 20 - particella n. 727, in forza di Costituzione del 09-08-2006 n. 1340.1/2006 in atti dal 09-08-2006 (protocollo n. PN0102139), è identificato come Bene Comune Non Censibile e destinato a corte comune ai sub 1 e 2 della stessa particella. Rientra nel compendio di proprietà dell'esecutato sito in via G. Mazzini a Brugnera (PN) anche il mappale censito al foglio n. 20 - particella n. 726 - sup. 1.020 mq in Proprietà dello stesso per quota 1/10. Il suddetto bene, che rappresenta la strada privata / area comune alla lottizzazione / parcheggio, non è espressamente annoverato tra i beni colpiti da esecuzione. Si precisa che detto bene da ritenersi funzionale al bene principale non possiede autonomia reddituale e non incide sul valore del maggiore immobile di cui è a servizio.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Frazione di Maron di Brugnera (PN) posta ad est del capoluogo di Comune. La zona si caratterizza per edilizia prevalente di tipo residenziale in villa e/o villino in un contesto di periferia. I servizi primari (supermercati, panifici, farmacia, ecc.) sono garantiti. In zona sono presenti insediamenti industriali e/o artigianali del distretto del mobile. La viabilità stradale è buona. Limitato il servizio pubblico locale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di rilievo.

Attrazioni storiche: nessuna di rilievo.

Principali collegamenti pubblici: Autolinee: Pordenone - Porcia - Tamai - Brugnera a m 750, Autostrada A28 Portogruaro - Conegliano km 6 (Sacile Est) - km 8 (Sacile Ovest), Ferrovia: Stazione di Sacile a km 10, Autolinee Sacile - Prata di Pordenone - Pasiano - Pordenone m 300.

Servizi offerti dalla zona: Scolastici: scuole elementari, scuole medie e superiori, Impianti sportivi: stadio, palestre.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e [REDACTED] provv. assegn. casa al coniuge Provvedimento emesso da Pordenone in data 31/05/2011 Registrato a Pordenone il 31/05/2011 ai nn.5254 Trascritto a Pordenone ai nn.14769/10205 Provvedimento emesso da Tribunale di Pordenone il 31/05/2011 atto di matrimonio del 26/08/2007.

Note: Il diritto di abitazione a favore della sig.ra [REDACTED] è stato istituito in seguito all'Ordinanza presidenziale di separazione del 31-05-2011, emessa successivamente all'ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 09-03-2007. La signora [REDACTED] risiede presso l'immobile con la figlia [REDACTED] Vedi certificato di residenza e di famiglia (Allegati n. 2-2b).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Ordinanza di sequestro cautelativo iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/03/2013 ai nn. 3549 2573.

Con l'ordinanza del 21-02-2013 si dispone il sequestro sino alla concorrenza di €. 25.000. I beni colpiti sono identificati catastalmente in comune di Brugnera - foglio n. 20 - particella n. 727 - sub. nn. 1 - 2 e foglio n. 20 - particella n. 727 di superficie 720 mq.

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Ordinanza di sequestro cautelativo iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/04/2014 ai nn. 3782 2965.

Con l'ordinanza del 22-10-2013 si dispone il sequestro sino alla concorrenza di €. 60.000. I beni colpiti sono identificati catastalmente in comune di Brugnera - foglio n. 20 - particella n. 727 - sub. nn. 1 - 2 -3 e foglio n. 20 - particella n. 727 di superficie 720 mq.

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Ordinanza presidenziale di separazione iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/10/2011 ai nn. 14769 10205.

Viene assegnato con atto giudiziario del Tribunale di Pordenone il data 31-05-2011 repertorio n. 5254 l'Uso famiglia alla signora [redacted] [redacted] relativamente ai beni censiti al catasto fabbricati in comune di Brugnera - foglio n. 20 - particella n. 727 - sub. nn. 1 -2 siti in via G. Mazzini a Maron di Brugnera (PN).

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 442500 - Importo capitale: € 295000 rogito Pirozzi Severino in data 09/03/2007 ai nn. 68251/25149 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/03/2007 ai nn. 5473 1381.

Note: I beni inseriti come garanzia ipotecaria sono censiti al catasto in comune di Brugnera al foglio n. 20 - particella nn. 727 - subalterni n. 1 - 2 e particella n. 727 di superficie di 720 mq. Non risulta annoverata la particella n. 726 per quota di proprietà 1/10 che identifica le parti pertinenziali.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Sentenza di separazione personale - Importo ipoteca: € - Importo capitale: € 571200 iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/04/2014 ai nn. 3783 506.

Note: L'ipoteca giudiziale viene estesa ai beni identificati catastalmente in comune di Brugnera - foglio n. 20 - particella n. 727 - sub. nn. 1 - 2 - 3 e foglio n. 20 - particella n. 727 di superficie 720 mq, siti a Maron di Brugnera (PN) in via

G. Mazzini.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] -
Importo ipoteca: € - Importo capitale: € 571200 in data 02/04/2014 ai nn. 3868
521.

Note: La presente reiscrizione si è resa necessaria per mero errore materiale
relativo al nome del soggetto a favore indicato come [REDACTED] invece di
[REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] derivante da
mancato pagamento delle rate del mutuo iscritto/trascritto a Pordenone in
data 29/08/2014 ai nn. 9759 7328.

Atto di pignoramento immobiliare di data 11-07-2014, notificato il 08-08-2014
per la somma di euro 15.458,22 quali rate scadute e non onorate al 07-04-2014
relative al mutuo ipotecario fondiario del 09-03-2007 Rep. 68251 oltre capitale
residuo di cui al detto finanziamento pari ad euro 242.497,99 al 07-04-2014 e
spese della procedura esecutiva e successive occorrenze tutte.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da
procedimento di separazione personale di coniugi iscritto/trascritto a
Pordenone in data 11/09/2014 ai nn. 10090 7554.

Pignoramento trascritto in forza di: - Ordinanza del 31-05-11 del presidente del
Tribunale di Pordenone; - Sentenza n. 936/13 del Tribunale di Pordenone
emessa a conclusione del procedimento di separazione personale di coniugi
Sub. RG. 1461/11, passata in giudicato; - Istanza di sequestro conservativo ex
art. 156 cc promossa dalla signora [REDACTED] in data 18-01-2013;
Ordinanza del Tribunale di Pordenone dd 21-02-2013 con cui veniva
depositato il sequestro conservativo dei beni immobili di cui intra sino alla
concorrenza della somma di €. 25.000; - Sentenza del Tribunale di Pordenone
n. 936/13 con cui è stato aumentato ad € 60.000 l'importo del predetto
sequestro conservativo - atto di precetto del 07-03-2014 non opposto.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 38,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro € 273,00.

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Dalla documentazione
analizzata, per gli edifici oggetto della presente stima, sono stati adottati gli accorgimenti
progettuali ed esecutivi necessari al fine del rispetto della normativa vigente in materia
delle barriere architettoniche, di cui alla legge 09-01-1989 n. 13 D. M. n. 14-06-1989 n. 236.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Rientra come proprietà per quota di 1/10
dell'area comune costituita da strada privata, marciapiedi e parcheggi relativi al
complesso condominiale denominato "Borgo Ducale", del quale l'immobile fa parte.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: In merito si riferisce la ditta [REDACTED]
[REDACTED] dichiara che i lavori eseguiti sono rispondenti alla documentazione

depositata ai sensi di Legge 10/91 art. 28 e D.P.R. del 06-12-91 art. 4 comma 2 L. 46/90 presso il comune di Brugnera. Per contro allo stato attuale non si può procedere alla certificazione energetica dell'edifici, in quanto non è stata esibita/pervenuta la documentazione attestante le prove periodiche sui fumi della caldaia, alle quali il rilascio della certificazione è subordinato. A tal fine bisognerà predisporre, da parte di ditta autorizzata, la verifica dell'impianto. Costo preventivato €. 150,00.

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

Avvertenze ulteriori: Dalla certificazione prodotta dal comune ai sensi di legge 47/1985 (Allegato n. 3) non risultano, per le unità immobiliari ubicate a Brugnera in via G. Mazzini n. 28/E e distinte al catasto del comune di Brugnera al foglio n. 20 - particella n. 727 - sub. nn. 1 - 2 - 3, provvedimenti sanzionatori in corso.

Da quanto si evince nella nota ipotecaria del 13-05-2015 (allegato n. 4 - 4a) non sussistono ulteriori vincoli giuridici pregiudizievoli, oltre a quelli sopra riportati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Usufrutto per 1000/1000 [REDACTED]

[REDACTED] Nuda proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni dal **08/11/2002 al 22/09/2004** In forza di donazione accettata a rogito Guido Bevilacqua in data 08/11/2002 ai nn. 18437 trascritto a Pordenone in data 29/11/2002 ai nn. 19549 13960.

Note: La signora [REDACTED]

risulta proprietaria 1/1 ante ventennio dei terreni censiti al catasto dei terreni in comune di Brugnera - Foglio n. 20 - particelle nn. 104 - 360. Quest'ultima, a se stessa riservandosi l'usufrutto vitalizio, dona al signor [REDACTED] che accetta, al nuda proprietà dei terreni censiti al catasto terreni in comune di Brugnera - foglio n. 20 - particelle nn. 104 - superficie 940 mq e foglio n. 20 - particella nn. 360 - superficie 950 mq.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Usufrutto per 500/1000 [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto per 83/1000 beni personali [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 2/12 in regime di separazione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] Nuda proprietà 7/12 in regime di separazione dei beni dal **08/11/2002 al 22/09/2004** In forza di donazione accettata a rogito Guido Bevilacqua in data 08/11/2002 ai nn. 18437 trascritto a Pordenone in data 29/11/2002 ai nn. 19550 13961.

Note: I signori [REDACTED] proprietaria per 6/12, a se stessa riservando l'usufrutto vitalizio, ed usufruttuaria vitalizia per 2/12 e [REDACTED] pieno proprietario per 2/12 e nudo proprietario per 1/12, donano al signor [REDACTED] che accetta, la complessiva quota di 2/12 indivisi di piena proprietà e la quota di 7/12 indivisi di nuda proprietà del terreno censito al catasto terreni in comune di Brugnera - foglio n. 20 - particelle nn. 332 - superficie 1530 mq.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED] Proprietà per 1/1 dal **22/09/2004 al 09/03/2007** In forza di atto di compravendita a rogito Pirozzi Severino in data 22/09/2004 ai nn. 64306/22625 trascritto a Pordenone in data 28/09/2004 ai nn. 15611 10355.

Note: La signora [REDACTED] in qualità di titolare del diritto di usufrutto in quota di 8/12 sul bene censito catasto dei terreni in comune di Brugnera - foglio n. 20 - particella 332 e del diritto di usufrutto in quota 1/1 sui beni censiti al catasto del terreni al comune di Brugnera - foglio n. 20 - particelle nn. 104 e 360, ed il signore [REDACTED] in qualità di nudo proprietario in quota 8/12 e di proprietario in quota 4/12 sul bene censito al catasto dei terreni in comune di Brugnera - foglio n. 20 - particella n. 332 e di nudo proprietario in quota 1/1 sui beni censiti al catasto del terreni al comune di Brugnera - foglio n. 20 - particelle nn. 104 e 360, vendono alla ditta [REDACTED] con sede a [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
Proprietà per 1/1 dal **09/03/2007 ad oggi (attuale proprietario)** In forza di atto di compravendita a rogito Pirozzi Severino in data 09/03/2007 ai nn. 68250/25148 trascritto a Pordenone in data 16/03/2007 ai nn. 5034 3036.

Note: La ditta [REDACTED] con sede a [REDACTED] trasferisce con compravendita al signor [REDACTED] i beni censiti al catasto dei fabbricati al comune di Brugnera foglio n. 20 - particelle nn. 727 - sub. nn. 1 - 2 - 3 e catasto dei terreni al comune di Brugnera foglio n. 20 - particella n. 727 di superficie 720 mq. Congiuntamente trasferisce il bene censito al catasto in comune di Brugnera foglio n. 20 particella n. 726 di sup. 1.020 mq in quota 1/10. La suddetta va a costituire quota di comproprietà sul pertinenziale adibita a strada di accesso, marciapiedi e parcheggi del complesso residenziale denominato "Borgo Ducale".

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
residente a [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Intervento di nuova realizzazione - costruzione di un complesso denominato "Borgo Ducale " composto da 2 case unifamiliari e una palazzina da 8 unità.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 04/08/2004 al n. di prot. E-112-2004.

NOTE: Il titolo autorizzativo è stato oggetto di Voltura a favore della ditta [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Intestazione: [REDACTED] con sede a [REDACTED] e
[REDACTED]
[REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: Intervento di nuova realizzazione - costruzione di un complesso denominato "Borgo Ducale" composto da due case unifamiliari e una palazzina da otto unità. Variante alla concessione edilizia n. conc/2

Oggetto: variante.

Presentazione in data 16/06/2006 al n. di prot.

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot. E-269-2006

Abitabilità/agibilità in data 06/08/2007 al n. di prot. E-33-2007

NOTE: Certificato di Abitabilità n. ABIT / 21 /2007 del 06-08-2007

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

(Allegati n. 5-5d)

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 13 del 6/3/2014, approvata con delibera consiliare n. 49 in data 1/9/2014, confermata nell'esecutività con D.P.Reg. 0250/Pres. del 23/12/2014 con l'introduzione delle modifiche indispensabili al totale superamento delle riserve espresse, pubblicata sul B.U.R. n. 2 del 14/1/2015, entrata in vigore il 15/1/2015;
Zona omogenea:	B3 - Di completamento estensiva
Norme tecniche di attuazione:	Variante al PRGC n. 50 al PRGC (Revisione vincoli e altro).
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 0,8 oppure pari ad esistente + 150 mc per unità funzionale
Rapporto di copertura:	Libero
Altezza massima ammessa:	m 9,0, oppure pari all'esistente + m 0,5
Volume massimo ammesso:	mc 576
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc 263
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione con autorimessa**

Il bene è costituito da una abitazione in villino con autorimessa, ottenuta su edificio singolo elevato su uno/due piani fuori terra, con relativa area privata di pertinenza recintata adibita a giardino e area comune ad altre unità, dalla quale guadagna gli accessi distinti in carraio e pedonale. L'immobile rientra in un complesso condominiale più ampio denominato "Borgo Ducale", costituito da n. 3 edifici asserviti da strada privata di accesso dalla pubblica via G. Mazzini a Maron di Brugnera, marciapiedi con alberature ed area a parcheggio. Il fabbricato oggetto di esecuzione insiste su un lotto di terreno di forma pressoché rettangolare, con risega, di superficie di circa mq 720, al lordo della porzione edificata. Fa parte del compendio immobiliare di proprietà la quota pari ad 1/10 dell'area comune condominiale di pertinenza (strada privata, marciapiedi alberati e parcheggi), identificata catastalmente al foglio n. 20 particella n. 726 (che non è espressamente annoverata tra i beni oggetto di esecuzione). L'edificio presenta tratti architettonici che reinterpretano lo stile veneziano. Le strutture verticali dell'edificio sono realizzate in muratura, i solai di piano e del tetto sono in laterocemento. Il tetto è disposto a più falde, con manto di copertura costituita in elementi curvi di cotto. Le facciate esterne sono dotate di isolamento a cappotto con rifinitura in graffiato prevalentemente di color crema, con zoccolo, fascia di solaio di piano, colonne e linda di colore grigio, oltre a greca decorativa perimetrale alla sommità del piano primo disegnata in vinaccia su fondo bianco. Le piane dei fori di porte e finestre sono realizzate in marmo chiaro. Il fabbricato è stato edificato tra il 2004 e 2007. La qualità dei materiali ed il livello di finitura sono di buon livello. Lo stato generale di manutenzione dell'immobile è buono. La recinzione perimetrale del lotto è costituita da manufatto formato da zoccolo e colonne in getto di cemento armato, con sovrastante ringhiera metallica verniciata, interrotta da cancelletto pedonale a battente e carraio scorrevole. Il cancelletto pedonale, dotato di serratura ad apertura elettrica, è costituito da un telaio metallico, con tamponamento in lamiera nella parte inferiore e, superiormente, con elementi analoghi a quelli della ringhiera. Il cancello carraio, con apertura automatizzata, è costituito da telaio in scatolato metallico e tamponamento in lamiera con incisioni estetiche. L'area verde si caratterizza per la presenza di un albero di ulivo sulla parte a sud, siepe di photinia ad ovest, aiuole con arbusti, percorsi di acceso carraio e pedonale lastricati e manto in tappeto erboso. L'area è dotata di impianto di irrigazione sottotraccia, con irrigatori a scomparsa. Il marciapiede perimetrale le superfici pavimentate sono rivestite in elementi litici chiari. L'immobile ad uso residenziale vanta una superficie commerciale di circa mq 187, comprensivo dell'autorimessa, degli accessori e dell'area di pertinenza, oltre che la quota relativa alle parti comuni condominiali (foglio n. 20 - particella n. 726). La parte abitativa si sviluppa su due piani. Lo spazio interno al piano terra adibito a vani principali è suddiviso in n. 5 locali fisici con altezza utile di m 2,61, costituiti da ingresso, cucina, soggiorno, disbrigo, oltre al porticato di ingresso, il vano scale interno, sottoscala, cantina e centrale termica. I locali vengono come di seguito identificati e descritti.

Ingresso: è di forma rettangolare (dimensioni m 1,85 x 2,66) e presenta una superficie calpestabile di circa mq 4,92. Il vano da accesso alla cucina (destra) ed soggiorno (sinistra) attraverso due fori sprovvisti di serramento e con sopracciglio a volta.

Cucina: è di forma rettangolare (dimensioni m 4,32 x 3,61) e una superficie calpestabile di circa mq 15,60. Il vano prende luce da due finestra ad anta singola. E' presente parete attrezzata con impianto di adduzione di acqua sanitaria, impianto scarichi per acque saponate, bocchettone per collegamento cappa aspirante vapori. Dalla cucina sono accessibili il sottoscala e, attraverso il disbrigo, il bagno e l'autorimessa, con locale cantina accessorio.

Soggiorno: è di forma rettangolare (dimensioni m 6,47 x 3,63) e una superficie di circa mq 23,48. Il locale prende luce da due finestra ad anta singola, oltre che da portoncino a vetri che da sull'esterno. Il vano da accesso, mediante scala a gradini (vano scala aperto), al piano primo adibito a zona notte.

Disbrigo: è di forma rettangolare (dimensioni m 1,20 x 2,00) e presenta una superficie

calpestabile di circa mq 2,40. Il vano cieco da accesso al bagno e, mediante porta in metallo, all'autorimessa con cantina.

Bagno: di forma rettangolare (dimensioni m 1,98 x 2,29) e presenta una superficie calpestabile di circa mq 4,53. Il vano prende luce da una finestra ad anta singola. La pavimentazione e le pareti verticali (fino all'altezza di m 2,40) sono rivestite in piastrelle di forma quadrata (dimensioni cm 15, x 15) di colore bianco e rosa: nella pavimentazione presentano disposizione a scacchiera, mentre nelle pareti si presentano rosa e parallele al pavimento nella parte inferiore e bianche ed oblique in quella superiore, con la soluzione di continuità segnata da greca. Sono presenti sanitari in ceramica bianca, oltre a box doccia, il tutto accessoriato con rubinetteria cromata.

Le pavimentazioni degli altri vani al piano terra sono rivestite con piastrelle quadrate (dimensioni cm 33,5 x 33,5) di colore bianco posate fugate, con battiscopa in legno color noce scuro. In alcuni vani gli elementi del rivestimento assumono orientamento diverso, con la presenza di anello di greca in soggiorno e cucina.

Portico: il vano risulta aperto su tre lati con due colonne ed è posto a ridosso dell'accesso principale all'abitazione. La pavimentazione è rialzata rispetto al linea di campagna con due gradini e realizzata in elementi litici incoerenti chiari posati fugati, con al centro un rosone composto da elementi litici variamente colorati.

Cantina: è di forma rettangolare (dimensioni m 1,36 x 2,89) e una superficie di circa mq 3,93, con solaio del soffitto inclinato secondo falda (altezza da m 2,63 - 3,00). Le pareti sono parzialmente rivestite con materiale plastico con effetto litico. Il locale è accessibile dall'autorimessa e prende luce da una finestra ad anta singola.

Lo spazio interno al piano primo adibito a vani principali è suddiviso in n. 5 locali fisici con altezza utile di m 2,57, costituiti da n. 3 camere, vano disimpegno, bagno, oltre a terrazza, vano scale e disimpegno di collegamento. Le scale sono a due rampe con gradini rivestiti in elemento litici posati fugati.

Camera 1: è di forma rettangolare (dimensioni m 4,04 x 3,70) e una superficie calpestabile di circa mq 14,85. Il locale prende luce da una finestra a due ante.

Camera 2: è di forma pressoché rettangolare, con risega (dimensioni massime m 3,60 x 3,34) e una superficie calpestabile di circa mq 11,25. Il locale prende luce da due finestre ad anta singola.

Camera 3: è di forma pressoché rettangolare, con risega (dimensioni massime m 2,97 x 3,66) e una superficie calpestabile di circa mq 10,59. Il locale prende luce da una finestra ad anta singola.

Disimpegno: è di forma rettangolare (dimensioni m 1,92 x 2,64) e una superficie calpestabile di circa mq 5,07. Il locale prende luce da una porta finestra ad anta che da accesso alla terrazza.

Bagno: Il vano è di forma rettangolare (m 3,71 x 2,27) e una superficie calpestabile di circa mq 8,42. Il locale prende luce da due finestre ad anta singola. La pavimentazione è in piastrelle quadrate (dimensioni cm 15 x 15) posate accostate di colore verde, mentre il rivestimento delle pareti (fino a m 2,19) è formato nella porzione inferiore da piastrelle verdi e nella superiore da piastrelle bianche, interrotte da greca. I sanitari sono costituiti dal lavandino in vetro, bidet e water in ceramica bianca, oltre alla vasca da bagno di metallo smaltato bianco in appoggio, il tutto con rubinetteria in ottone.

La terrazza coperta (dimensioni m 3,39 x 1,72) e aperta su tre lati, con parapetto costituito da colonne e corrimano in cemento. La pavimentazione è rivestita da elementi litici rettangolari posati fugati.

La pavimentazione del piano primo è rivestita in parquet a listoni di legno color noce. Tutti i locali, ad eccezione dei bagni, sono rifiniti con intonaco al civile e tinteggiature a tempera bianca.

Centrale termica: di forma rettangolare ed accessibile solo dall'esterno mediante infisso e serramento in metallo. All'interno è allestito locale lavanderia ed è alloggiata la caldaia murale a gas metano, con relativi componenti dell'impianto termico, oltre al modulo di aspirazione dell'impianto di aspirazione centralizzato.

Infissi e serramenti: Serramenti esterni piano terra: n. 1 portoncino di ingresso principale ad anta singola, realizzato in legno e metallo verniciato color Bordeaux, con inserito vetro satinato ovale nella porzione superiore e sistema di chiusura a tre punti con serratura a chiave;

n. 1 serramento del locale caldaia costituito da portoncino ad anta singola e cassa, realizzati in profilato di alluminio e tamponamenti in pannello metallico, color Bordeaux; n. 2 Basculanti di accesso alle autorimesse, costituiti da telai e serramento in profilato metallico e tamponamenti in pannello, di color Bordeaux. I serramenti sono dotati di automatismo per apertura e chiusura, con comando a distanza. Tutti i fori che danno verso l'esterno, ad eccezione della finestra della cantina, sono difesi da scuri in legno a due ante di color Bordeaux e ferramenta nera. Le finestre (o porte finestre) sono realizzate con casse, fasce e serramenti in legno color noce chiaro ad anta singola (ad eccezione di quello della camera da letto matrimoniale che si presenta a due ante), tutte supportanti vetro camera. I fori sono dotati di zanzariera con arrotolatore a scomparsa tra lo scuro ed il serramento della finestra. Lo stato di manutenzione è buono. I materiali e la finitura sono di buon livello. Serramenti interni: ove presenti sono realizzati in legno tamburato di color noce, scorrevoli ed a scomparsa. Fanno eccezione la porta di accesso all'autorimessa dalla zona giorno che è costituita da telaio e serramento in metallo verniciato bianco, con specifiche REI adeguate, e la porta della cantina anch'essa realizzata con cassa e serramento in metallo color bianco. Lattinerie: Le scossaline, grondaie, manicotti e pluviali sono realizzati in rame. Si presentano di pregiata fattura ed in buono stato di manutenzione.

Impianto termico: L'unità abitativa è dotata di impianto termico costituito da una caldaia a gas metano di fabbricazione TATA mod. Smile T 28B matr. 06M00806 (installata 03-07-2007) da 28,90 kw, posta nel locale caldaia al piano terra atta al riscaldamento dei locali e fornire acqua sanitaria. Il sistema di riscaldamento è del tipo "a pavimento" con scatole di derivazione al piano, ad eccezione per i due bagni dove sono installati n. 1 scaldasalviette ciascuno. La caldaia è dotata del relativo libretto. Dell'impianto è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità da parte della ditta installatrice. Si fa presente che, dalla documentazione esibita e visionata, l'impianto non risulta sottoposto a manutenzione periodica probabilmente dal 2009. Non si può procedere con la certificazione energetica del fabbricato, fintanto non verrà effettuata la verifica dell'impianto.

Impianto di climatizzazione: I locali al piano primo sono dotati di impianto di climatizzazione di fabbricazione Nankaj mod. NHI96R, con n. 2 split interni (soggiorno - piano terra e disimpegno - piano primo) e unità esterna sul retro dell'edificio. Non è esigibile certificazione di conformità dell'impianto.

Impianto idrico: L'impianto è del tipo sottotraccia e rubinetteria di buona qualità, compatibile con le caratteristiche di finitura dell'immobile. I bagni, la cucina e la centrale termica sono dotate di adduzione di acqua calda e fredda. L'immobile è dotato di impianto di irrigazione automatizzato per il giardino, costituito da centralina programmabile, condotte sottotraccia in PVC e irrigatori a scomparsa. L'acqua è utilizzata deriva dall'acquedotto.

Rete fognaria: La rete fognaria privata è allacciata alla rete fognaria pubblica.

Impianti elettrici: L'impianto elettrico è funzionante. I frutti, le prese e più in generale le soluzioni impiantistiche sono compatibili con gli standard di finitura del fabbricato. I frutti sono di fabbricazione Vimar. Dell'impianto è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità da parte della ditta installatrice.

Impianto antenna TV: Presente del tipo analogico e digitale, con parabola sul tetto. Sono presenti prese su quasi tutti i vani. Dell'impianto è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità da parte della ditta installatrice. Dell'impianto è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità da parte della ditta installatrice.

Impianto Telefonico: Presente. Dell'impianto è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità da parte della ditta installatrice.

Impianto video-citofonico: Presente. Dell'impianto è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità da parte della ditta installatrice.

Impianto antifurto: Presente, di fabbricazione AVS Electronics mod. Concorde plus. Con n. 2 punto di inserimento a combinazione. Dell'impianto è stata non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità da parte della ditta installatrice.

Impianto di aspirazione centralizzato: Presente, costituito da unità di aspirazione installata nel locale caldaia e con n. 3 bocchette di attacco (cucina, garage, disimpegno al piano primo)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted] 1/1 diritto di abitazione/usufrutto parziale

Superficie complessiva (al netto dell'autorimessa) di circa mq **165.58**.

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile è in buono stato di manutenzione generale, compatibilmente con l'epoca di edificazione. Si evidenziano alcuni segni di umidità nell'autorimessa, con distacco delle tinte a ridosso della colonna divisoria tra i basculanti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione ad uso residenziale	sup lorda di pavimento	165,58	1,00	165,58
		165,58		165,58

La superficie è data dalla risultanza delle superfici lorde dei vani principali, dei vani accessori, dell'area scoperta e della cubatura residua, già considerate come incidenza sul valore a mq. L'importo assegnato è comprensivo anche del valore delle quote millesimali delle parti comuni al condominio denominato "Borgo ducale".

Accessori:

Abitazione composto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di mq 32,65.

autorimessa.1 Valore a corpo: € **28.500,00**.

Autorimessa Note: L'unità immobiliare è censita al catasto dei fabbricati al foglio n. 20 - particella n. 727 - sub. n. 2 - cat. C/6 - classe 2 - cons. 33 mq - rendita 61,35 euro. Il locale è sito al piano terra, su porzione dell'edificio elevata ad un solo piano fuori terra. Il vano è di forma rettangolare (dimensioni m 6,29 x 5,19) ed altezza variabile da m 3,34 - 2,57 (tetto a falde). E dotato di n.2 basculanti per l'accesso carraio con apertura automatizzata, realizzati con cassa e serramento in profilato metallico e tamponamento in lamiera. La pavimentazione è rivestita in piastrelle quadrate (dimensioni cm 33,5 x 33,5) posate fugate.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Brugnera, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banche dati Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita della provincia di Pordenone. Borsino immobiliare della provincia di Pordenone. Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Parametro medio della zona per beni immobili residenziale in villino con autorimessa ed area scoperta di pertinenza esclusiva in uso oscillano tra i 900,00 e i 1.300,00 euro per metro quadro.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione con autorimessa. Abitazione in villini [A7] con annesso Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione ad uso residenziale	165,58	€ 1.300,00	€ 215.254,00

Valore corpo	€ 221.711,62
Valore accessori	€ 28.500,00
Valore complessivo intero	€ 250.211,62
Valore complessivo diritto e quota	€ 250.211,62

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione con autorimessa	Abitazione in villini [A7] con annesso Autorimessa	165,00	€ 250.211,62	€ 250.211,62

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%)	€ 62.772,32
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:	€ 78,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 187.361,30
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 37.531,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 187.361,30

8.6 Regime fiscale della vendita

Data generazione:
22-05-2015 12:05:46

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Saverio Marini

RIANDATO PLAINMETRICO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

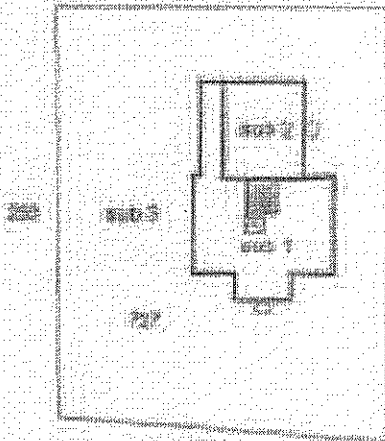
Cognome e Nome
USSELL Stefano
Indirizzo dell'immobile
Sanatori
Prov. Residenza **UD 3302**

Comune di Origine
Palazzo 20 Particella: **727**

Particella n. **PRODOTTO del COMUNE**
Tipo Impianto n. **2000** del **20/07/2008**

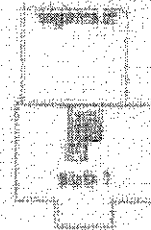
Conservazione grafica del fabbricato

Scala 1 : 250



1/10 metri

piano terra



piano primo

ORIENTAMENTO



Prova preordinata in atti

Agente del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

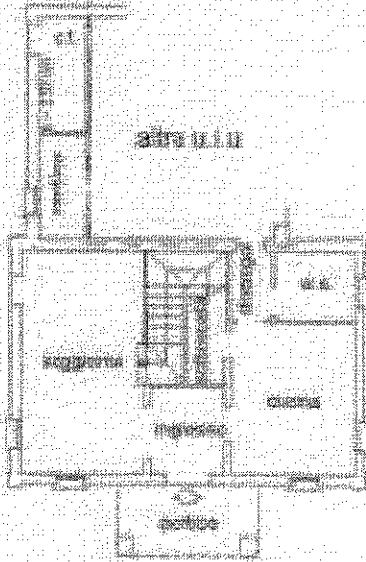
Amministrazione provinciale n. 100/201179 del 10/04/2011
Viale della Libertà n. 20 - Comune di Sappada
Via Sappada

Identificativa Catastale:
Sezione:
Foglio: 89
Particella: 107
Subalterno: 1

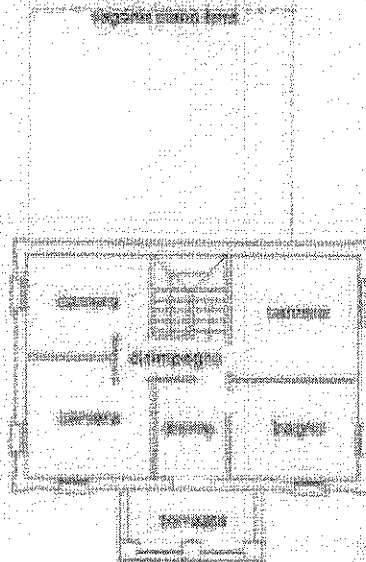
Comune di:
Municipalità:
Territorio all'alba:
Comune:
Prov. Pordenone

N. 1185

Primo foglio n. 1 - Foglio n. 89



piano terra
14 x 20 m



piano primo
14 x 20 m

ORIENTAMENTO



CATASTO FABBRICATI - PORDENONE - VIA SAPPADA N. 20 - 33040 SAPPADA (PN) - TEL. 0433/491111

Primo foglio n. 1 - Foglio n. 89

Agencia del territorio
CATASIO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Amministrazione Provinciale di Pordenone

Via Nazario

019

Identificativi Catastrali:

Foglio: 09
Particella: 781
Subalterno: 2

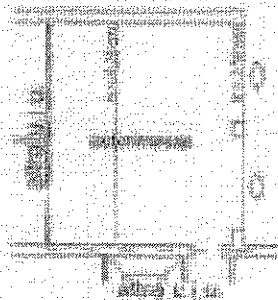
Comune di:
Sutrio (UD)

Comune di:
Sutrio

Prov. Pordenone

n. 1152

Scala n. 1 - Data 1/1/99



piano terra
1 x 1,33 mt

ORIENTAMENTO



Scala n. 1 - Data 1/1/99

All. 1c

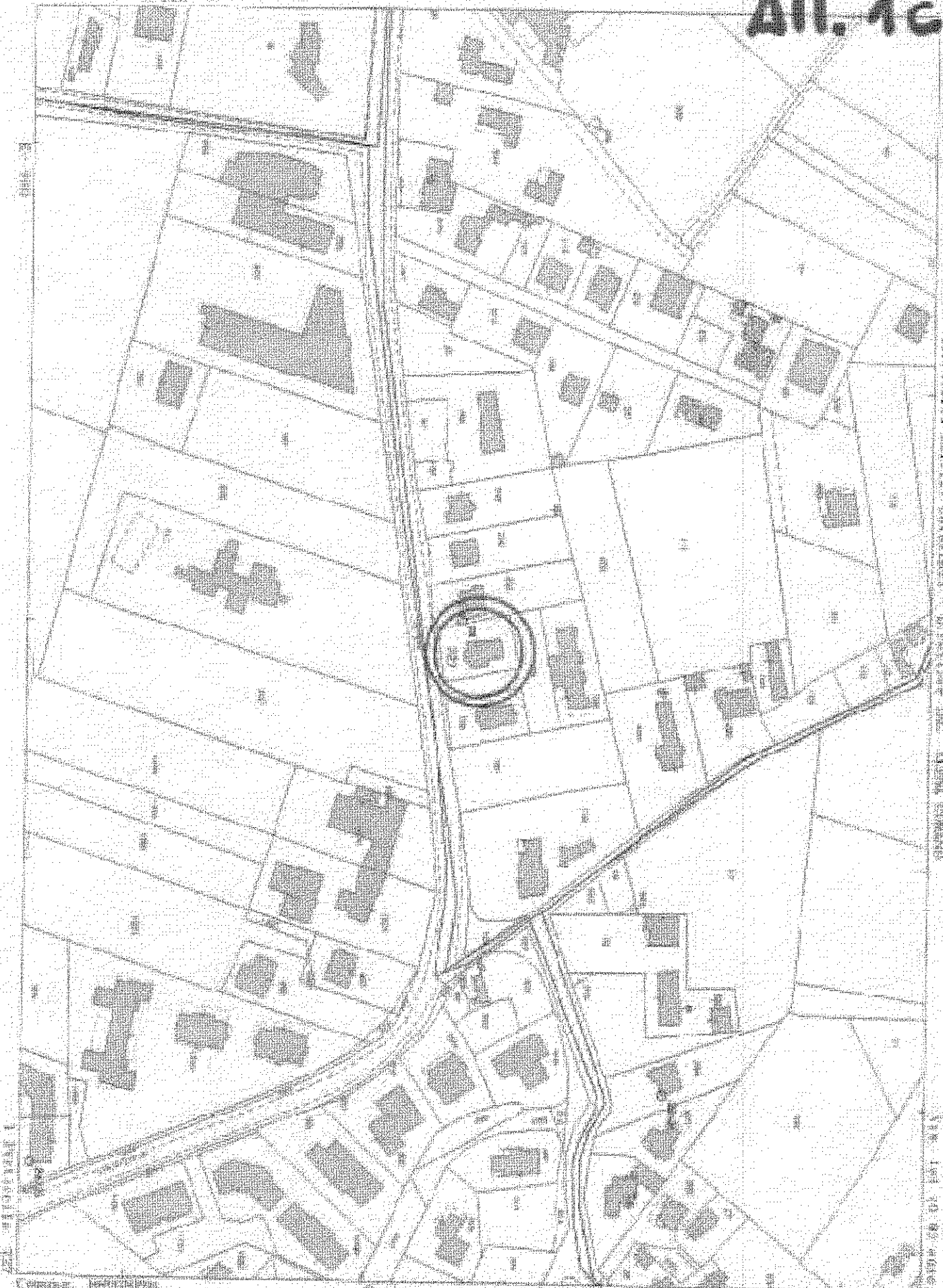


Схема размещения и размещения объектов в здании. Деление на помещения. Масштаб 1:100.

Лист 101 из 101 листов

Курс: Архитектура
Факультет: Архитектура
Специальность: Архитектура
Год: 2000
Имя: [Имя]