

Dott.Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494-fax +390434520503
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 174/13 R.G.Es.

promossa da
ITALFONDIARIO S.p.A.
contro

RELAZIONE PERITALE
FORMATO TELEMATICO

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **174/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
05-11-2014

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto UNICO**

Esperto alla stima: **Arch. Aldo Giannelli**
Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E
Partita IVA: 00264460932
Studio in: Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone
telefono: +39337546494
fax: +390434520503
email: info@aldogiannelli.com

Beni in **Pinzano Al Tagliamento (Pordenone)**
Località/Frazione **Campeis**
Via Campeis 16/c

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?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) frazione:Campeis, Via Campeis 16/c

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietario., indirizzo LOCALITA' CAMPEIS 13, piano T-1-2, foglio 5, particella 346 categoria A3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 309,87

Derivante da: Atto di compravendita in data 02.11.2004 rep.n.53478 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 16.11.2004 ai nn.18595/12337.

Confini: NORD: Via Campeis - EST: mapp.li 1050, 1134 e 1047 porz. - SUD: mapp.li 989 e 986 - OVEST: mapp.1054 - salvo altri.

Note: l'identificativo catastale suddetto, il numero di vani e la rendita, sono riferiti all'insieme dei due corpi edilizi.

Qui è trattato il corpo edilizio denominato **A abitazione.**

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vedi specifici punti in Relazione alle pagg. 10-11-13 (All.to **R** - RELAZIONE PERITALE formato classico)

Regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO CATASTALE

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: riporto delle divisioni per ambiti al Piano Secondo a seguito di progetto di Ristrutturazione licenziato e realizzato

riporto delle divisioni per ambiti al Piano Secondo a seguito di progetto di Ristrutturazione licenziato e realizzato : €600,00

Oneri totali : € 600,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali: Vedi RELAZIONE (All.to **R** - RELAZIONE PERITALE formato classico)

Identificativo corpo: B rustico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) frazione:Campeis, Via Campeis 16/c

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: proprietario, foglio 5, particella 346
Derivante da: Atto di compravendita in data 02.11.2004 rep.n.53478 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 16.11.2004 ai nn.18595/12337.

Confini: NORD: Via Campeis - EST: mapp.li 1050, 1134 e 1047 porz. - SUD: mapp.li 989 e 986 - OVEST: mapp.1054 - salvo altri.

Note: l'identificativo catastale suddetto, il numero di vani e la rendita, sono riferiti all'insieme dei due corpi edilizi.

Qui è trattato il corpo edilizio denominato **B rustico**.

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali: Vedi RELAZIONE (All.to **R** - RELAZIONE PERITALE formato classico)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di **LOTTO UNICO** ma distinto per analisi descrizione e stime in due corpi edilizi, denominati **A abitazione** e **B rustico**.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone), Via Campeis 16/c

Libero

Note: Vedi RELAZIONE (All.to **R** - RELAZIONE PERITALE formato classico)

Identificativo corpo: B rustico

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone), Via Campeis 16/c

Libero

Note: Vedi RELAZIONE (All.to **R** - RELAZIONE PERITALE formato classico)

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:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA -
SOCIETA' PER AZIONI contro . derivante da VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/11/2013 ai nn. 15412
11005

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA -
SOCIETA' PER AZIONI contro derivante da VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/11/2013 ai nn. 15412
11005

Dati precedenti relativi ai corpi: B rustico

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
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 attiva a favore di BANCA POPOLARE
FRIULADRIA - SOCIETA' PER AZIONI contro derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: €
100500.00 - Importo capitale: € 67000.00
rogito NOTAIO ANNALISA GANDOLFI in data 02/11/2004 ai nn.
53479 11002 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 16/11/2004 ai
nn. 18596 3938

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NOMOS SPA contro
Importo ipoteca: € 30049.06 - Importo capitale: €
15024.53

iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/04/2008 ai nn. 7050 1335

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO
COOPERATIVO SOCIETA' COOP. contro derivante
da DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: € 40000.00 - Importo
capitale: € 35883.28

iscritto/trascritto a PORDENONE in data 29/11/2012 ai nn. 14773
2172

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord S.p.A. contro
- Importo ipoteca: € 48709.42 - Importo capitale: €
24354.71

iscritto/trascritto a PORDENONE in data 13/06/2013 ai nn. 8217 1116

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE
FRIULADRIA - SOCIETA' PER AZIONI contro derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: €
100500.00 - Importo capitale: € 67000.00

rogito NOTAIO ANNALISA GANDOLFI in data 02/11/2004 ai nn.
53479 11002 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 16/11/2004 ai
nn. 18596 3938

Dati precedenti relativi ai corpi: B rustico

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NOMOS SPA contro
Importo ipoteca: € 30049.06 - Importo capitale: €
15024.53

iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/04/2008 ai nn. 7050 1335

Dati precedenti relativi ai corpi: B rustico

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOP. contrc derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: € 40000.00 - Importo capitale: € 35883.28
iscritto/trascritto a PORDENONE in data 29/11/2012 ai nn. 14773 2172

Dati precedenti relativi ai corpi: B rustico

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord S.p.A. contro - Importo ipoteca: € 48709.42 - Importo capitale: € 24354.71
iscritto/trascritto a PORDENONE in data 13/06/2013 ai nn. 8217 1116

Dati precedenti relativi ai corpi: B rustico

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone),
Via Campeis 16/c**

Spese medie annue 0

Spese scadute inesistenti
Millesimi di proprietà
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
Certificato energetico presente
Classe energetica G
Note classe energetica
Avvertenze ulteriori

Identificativo corpo: B rustico

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone),
Via Campeis 16/c**

Spese medie annue 0

Spese scadute inesistenti
Millesimi di proprietà
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
Certificato energetico presente
Classe energetica G
Note classe energetica
Avvertenze ulteriori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **14/01/1952 ante ventennio al 21/01/2002** in forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO MARESCHI in data 14/01/1952 ai nn. 9409 registrato SAN DANIELE in data 28/01/1952 ai nn. 573

Note: - Atto di compravendita in data 14.01.1952 rep.n.9409 notaio Mareschi, registrato a San Daniele il 28.01.1952 ai n.573. Immobili acquistati catasto terreni F.5 n.346 are 2.40, n.364 are 0.90, n.198 are 9.80.
- 03.09.1983 nota di variazione n.153: catasto terreni F.5 n.346 are 2.40 variato di destinazione per demolizione in area di f.r. demolito.
- 25.06.1988 frazionamento introdotto con nota voltura n.6340/88: catasto terreni dal F.5 n.346 are 2.40 derivano n.346 are 2.26 e n.1053 are 0.14.
- 24.03.1989 variazione d'ufficio per introduzione tipo mappale n.673 in atti dal 20.09.1994: catasto terreni la fusione di F.5 n.346 are 2.26, n.364 are 0.90, n.1053 are 0.14 origina F.5 n.346 are 3.30 ente urbano.
- 15.05.1989 nuova costituzione n.1147/B in atti dal 23.08.1990: catasto fabbricati F.5 n.346.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **21/01/2002 al 02/11/2004** In forza di denuncia di successione registrata UDINE in data 26/02/2004 ai nn. 1667 VOL.23 trascritto a PORDENONE in data 21/01/2005 ai nn. 1061/695

Note: - Successione di [REDACTED] preceduto il [REDACTED] registrata a Udine il 26.02.2004 denuncia modificativa n.1667 vol.23, trascritta a Pordenone il 21.01.2005 ai nn.1061/695 (precedente denuncia n.27 vol.1618 trascritta a Pordenone il 07.12.2002 ai nn.20155/14376). Il de cuius era intero proprietario dell'immobile catasto fabbricati F.5 n.346, catasto terreni F.5 n.346 are 3.30 ente urbano. Erede: [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **02/11/2004 al 28/08/2014 attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO ANNALISA GANDOLFI in data 02/11/2004 ai nn. 53478 trascritto a PORDENONE in data 16/11/2004 ai nn. 18595/12337

Note: - Atto di compravendita in data 02.11.2004 rep.n.53478 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 16.11.2004 ai nn.18595/12337. Immobili catasto fabbricati F.5 n.346, catasto terreni F.5 n.346 are 3.30 ente urbano.

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **14/01/1952 ante ventennio al 21/01/2002** In forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO MARESCHI in data 14/01/1952 ai nn. 9409 registrato SAN DANIELE in data 28/01/1952 ai nn. 573

Note: - Atto di compravendita in data 14.01.1952 rep.n.9409 notaio Mareschi, registrato a San Daniele il 28.01.1952 ai n.573. Immobili acquistati catasto terreni F.5 n.346 are 2.40, n.364 are 0.90, n.198 are 9.80.
- 03.09.1983 nota di variazione n.153: catasto terreni F.5 n.346 are 2.40 variato di destinazione per demolizione in area di f.r. demolito.
- 25.06.1988 frazionamento introdotto con nota voltura n.6340/88: catasto terreni dal F.5 n.346 are 2.40 derivano n.346 are 2.26 e n.1053 are 0.14.
- 24.03.1989 variazione d'ufficio per introduzione tipo mappale n.673 in atti dal 20.09.1994: catasto terreni la fusione di F.5 n.346 are 2.26, n.364 are 0.90, n.1053 are 0.14 origina F.5 n.346 are 3.30 ente urbano.
- 15.05.1989 nuova costituzione n.1147/B in atti dal 23.08.1990: catasto fabbricati F.5 n.346.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **21/01/2002 al 02/11/2004** In forza di denuncia di successione registrata UDINE in data 26/02/2004 ai nn. 1667 VOL.23 trascritto a PORDENONE in data 21/01/2005 ai nn. 1061/695

Note: - Successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] registrata a Udine il 26.02.2004 denuncia modificativa n.1667 vol.23, trascritta a Pordenone il 21.01.2005 ai nn.1061/695 (precedente denuncia n.27 vol.1618 trascritta a Pordenone il 07.12.2002 ai nn.20155/14376). Il de cuius era intero proprietario dell'immobile catasto fabbricati F.5 n.346, catasto terreni F.5 n.346 are 3.30 ente urbano. Erede: [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **02/11/2004 al 28/08/2014 attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO ANNALISA GANDOLFI in data 02/11/2004 ai nn. 53478 trascritto a PORDENONE in data 16/11/2004 ai nn. 18595/12337

Note: - Atto di compravendita in data 02.11.2004 rep.n.53478 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 16.11.2004 ai nn.18595/12337. Immobili catasto fabbricati F.5 n.346, catasto terreni F.5 n.346 are 3.30 ente urbano.

Dati precedenti relativi ai corpi: B rustico

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) frazione: Campeis, Via Campeis 16/c

Identificativo: ante '67

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

NOTE: edificazione originaria, ante '67 - vedi All.to R (relazione peritale formato classico)

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) frazione: Campeis, Via Campeis 16/c

Identificativo: progetto di ristrutturazione edilizia - post terremoto

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione edilizia - post terremoto - Legge 30 art. 11

Rilascio in data 02/04/1980 al n. di prot. 3829

Abitabilità/agibilità in data 12/08/1983 al n. di prot. 46/1980

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) frazione: Campeis, Via Campeis 16/c

Identificativo: ante '67

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

NOTE: edificazione originaria, ante '67 - vedi All.to R (relazione peritale formato classico)

Dati precedenti relativi ai corpi: B rustico

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) frazione: Campeis, Via Campeis 16/c

Identificativo: progetto di ristrutturazione edilizia - post terremoto

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione edilizia - post terremoto - Legge 30 art. 11

Rilascio in data 15/01/1979 al n. di prot. 5548

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1980 al n. di prot. 2232/80

Dati precedenti relativi ai corpi: B rustico**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B rustico**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B0 - di interesse storico-ambientale
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi All.to 2 - NTA
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	esistente o 8,5m
Volume massimo ammesso:	esistente o 3.00 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B0 - di interesse storico-ambientale
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione	vedi All.to 2 - NTA

fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	esistente o 8,5m
Volume massimo ammesso:	esistente o 3.00 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: B rustico

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A abitazione**

U.N.1 - Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) località Campeis, vedi All.to 3
U.N.1 - foto da 01 a 50:

11 - immobili, inseriti in un lotto di terreno (foto da 01 a 05) costituito dal mappale 346, in oggetto di E.l. n° 174/13 e riferiti a da due edifici distinti posti agli estremi verticali del lotto in posizione sud il primo e nord il secondo, con tipologie architettoniche tipiche della pedemontana friulana, distinte in: casa a cortina per l'edificio-corpo A e casa isolata per l'edificio-corpo B destinato a stalla e/o fienile ed annesso a quello principale solo per la sua configurazione di visura catastale in quanto fisicamente separata. Il sottoscritto CTU quindi nomina in questa Relazione e nella Documentazione Fotografica (All.to 3) i seguenti edifici-corpi edilizi come:

A - abitazione (foto 03-07-08-09-10) quello collocato a sud

B - rustico (foto 04-05-06-37-38) quello collocato a nord

A - abitazione - edificio composto da tre livelli: Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo (anche Sottotetto) praticabile ed abitabile, in parte. Identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 5 mapp. 346 con la categoria A3 corrispondente a abitazione di tipo economico e sito in Via Campeis al n° 16/c. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto, nonostante le attuali condizioni di degrado a seguito di abbandono, in riferimento allo stato di fatto edilizio, a seguito di licenziato progetto (vedi All.to 6) e tenuto conto della corrispondenza tipologia architettonica e relativa destinazione d'uso che, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to 2) del Comune di Pinzano al Tagliamento, è corrispondente a: Zona B0 - di interesse storico-ambientale.

L'Unità Immobiliare con tipologia architettonica a casa a cortina, è collocata nella parte sud del lotto-mappale 346 che ha forma planimetrica di L rovesciata e con l'estrema porzione dello stesso a giardino di pertinenza (cortile in scheda catastale) di limitata metratura (vedi visura planimetrica in All.to 2) e con

probabile vincolo di servitù, vista la mancanza di un reale percorso meccanico-veicolare (vedi planimetrie in All.to 2) atto a garantire l'accesso agli altri lotti confinanti ed adiacenti, sia ad est sia ad ovest. La restante parte del lotto-mappale, quella interna, è anch'essa a giardino ma di maggior respiro planimetrico ed è quella sulla quale si "affaccia" l'altra Unità Immobiliare (2° - rustico) posta in posizione perpendicolare a questa e facente parte integrante dell'E.I. n° 174/13. Ha dimensioni (foto 03 e da 07 a 36) un po' al di sotto della media per tipologia ed anno, è stata edificata verso la metà degli anni '50 e nel 1979, a seguito dei danni post terremoto 1976, sottoposta (vedi documentazioni e certificazioni di AGIBILITA'/ABITABILITA' riportate in All.to 6) ad un radicale intervento edilizio di ristrutturazione con progetto Legge 30 - art. 11. La tipologia strutturale originaria era in mattoni pieni per le pareti portanti verticali e di solai in legno per parti orizzontali per poi essere trasformate nelle parti ove è risultato necessario e vincolante (come da progetto edilizio licenziato vedi All.to 6) con l'aggiunta di adeguate pilastrature e travi in calcestruzzo (cls) armato e solai in latero cemento. La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale modesto ma sobrio ed abbastanza tipico per tale tipologia, con uno sviluppo geometrico a rettangolo sviluppato nel senso di lunghezza (nord-sud) della parte verticale del lotto, obbligata dall'adiacenza degli altri edifici presenti nel contesto urbano. Adeguata e nel rispetto delle attuali norme strutturali (anti sismicità post terremoto come da progetto edilizio in All.to 6) ed urbanistiche vigenti con però il riscontro dell'assenza di adeguati impianti di riscaldamento e produzione d'acqua calda, garantiti "solo" da una cucina economica in vano cucina e da un termocamino in vano soggiorno per ciò che riguarda il riscaldamento e da uno scaldabagno elettrico (boiler) da 50L collocato nell'unico vano bagno posto al Piano Mezzano della stessa, per ciò che concerne la produzione d'acqua calda. Successivamente, in tempi abbastanza recenti e prima dell'attuale crisi economica, la proprietà è anche intervenuta con delle opere di ammodernamento e miglioria per ciò che riguarda i serramenti, tutti, dei piani Terra e Primo, sostituendo quelli originari con degli analoghi modelli in legno ma dotati di tipologia d'ultima generazione con vetrate termopan a taglio termico e zanzariere. Nel vano camera matrimoniale al Piano Primo (foto 27) è stato rifatta la pavimentazione con l'inserimento di tavole in laminato foto-stampato ad essenza legno. Le restanti pavimentazioni ai Piani sono rimaste quelle originarie, con per l'unico vano bagno delle piastrelature in ceramica a pezzatura standard, tutte stese a reticolo verticale-orizzontale. N.B. - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e Normativa di E.I. l'Attestato di Prestazione Energetica - APE (vedi All.to 7) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alle date di AGIBILITA'/ABITABILITA' e dei successivi limitati interventi edilizi e di arredo.

L'abitazione in esecuzione, confina: a nord-ovest (foto 02, 04, 05 e 37) con la parte interna del lotto-mappale 346 a giardino di pertinenza e l'edificio (secondo delle due unità immobiliari in E.I.) denominato rustico, ad est (foto 02, 03, 07 e 08) con un'adiacente altra proprietà, a sud-est (foto 02, 03 e 10) con la parte di lotto-mappale restante a giardino e la vicina pubblica Via Campeis e ad ovest (foto 02, 03 e 10) ancora con altra proprietà. L'immobile in Esecuzione è ubicato in tre livelli (vedi scheda catastale in All.to 2, progetto edilizio in All.to 6 e foto da 07 a 10 in All.to 3) posti al Piano Terra, Mezzano, Primo e Secondo. Al Piano Terra (foto da 11 a 22) è collocata la zona giorno con i vani cucina-pranzo e soggiorno (quest'ultimo come camera in scheda catastale) più dei vani accessori collocati il primo a deposito-ripostiglio, sotto il vano scala (foto 18) e gli altri due (foto 19, 20, 21 e 22) a deposito-ripostiglio e WC, nella parte edilizia verso il giardino interno al lotto-mappale. Al Piano Mezzano c'è (foto 23 e 24) solo l'unico vano bagno presente. Al Piano Primo c'è la zona notte con due vani (foto 27-28 e 30-31) destinati a camere (come da scheda catastale) e di generose dimensioni. Al Piano Secondo (foto da 34 a 36) è collocato il vano soffitta, in

origine unico e grande quanto il sedime abitativo (come da scheda catastale) e poi (come da progetto edilizio licenziato vedi All.to 6) diviso in due parti, una piccola adibita a ripostiglio (foto 35) e la rimanente (foto 36) ad effettivo ed unico grande vano soffitta. Non esiste alcun collegamento diretto e coperto con il frontale e vicino edificio denominato rustico di successiva descrizione. Nello specifico si descrive l'abitazione (prospetti principali in foto 10 e 09) iniziando dal Piano Terra dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto 11/36) si trovano i seguenti spazi abitativi:

il vano ingresso (foto 11 e 12) di buone dimensioni e dove trovano posto (foto 12-13) gli apparati dell'impianto elettrico quali il quadro generale (tipologia a norma con messa a terra) e relativo contatore (del tipo elettronico) di recente re-installazione. Da questo vano, attraverso un serramento (foto 12 e 14) si accede al vano disimpegno-distribuzione (foto 14 e 17) ed attigua zona giorno, divisa in soggiorno (foto 15 e 16) dove è presente (part. 2 foto 16) la prima di due fonti di riscaldamento sotto forma di termocamino e (foto 17) cucina, dove è presente (part. 4 foto 17) la seconda e ultima fonte di riscaldamento sotto forma di cucina economica e dove recentemente è stata eseguita una lieve modifica estetico-funzionale attraverso la parziale demolizione in altezza della sua parete divisoria (opera non riportata in scheda catastale e non conforme al progetto edilizio licenziato ma non sanzionabile - part. 1 foto 17) trasformando il suo rapporto visivo da vano singolo a vano "open space" con l'adiacente disimpegno-distribuzione prima citato. Da questo si accede al vano sottoscala (foto 18) con quota di calpestio al di sotto di quella del Piano Terra abitativo (tipico dell'epoca) e dotato di singolo affaccio verso l'interno del vano accessorio componente una parte del piccolo corpo edilizio integrante ma esterno all'abitazione (foto 07, 08 e 09) per poi uscire, tramite apposito serramento (part. 2 foto 17) verso il giardino di pertinenza interno al lotto-mappale 346. Dove (part. 1 foto 19) sono collocati altri due vani accessori con le funzioni di deposito (foto 20 e 21) e (part. 1 foto 20 e foto 22) di WC. Rientrando in abitazione e salendo il vano scala fino al suo interpiano, si arriva all'accesso (foto 23) dell'unico vano bagno presente (foto 24) di buone dimensioni ma, anch'esso come gli altri vani restanti, privo di riscaldamento e dotato di semplice scaldabagno (boiler) da 50L per la produzione di acqua calda. Proseguendo si arriva al Piano Primo, dove insiste la zona notte, composta da due camere, di simili e generose dimensioni. La prima, definita camera doppia (foto 27 e 28) ed il cui accesso (part. 1 foto 26) avviene direttamente dal pianerottolo d'arrivo in piano, è collocata sul lato nord dell'edificio e si affaccia, con singolo serramento ad unica apertura ad anta-ribalta, verso il giardino di pertinenza interno al lotto-mappale 346. La seconda, definita camera matrimoniale per le sua miglior collocazione e dimensioni più generose (foto 30 e 31) ed il cui accesso (part. 1 foto 29) avviene attraverso il terrazzino (chiuso da serramento non riportato sia in scheda catastale sia in progetto edilizio ma non sanzionabile, part. 2 foto 29) è collocata sul lato sud dell'edificio e si affaccia, con due serramenti a doppia apertura ad anta-ribalta, verso la piccola porzione di giardino di pertinenza e verso la pubblica Via Campeis.

Dal Piano Primo si prosegue sul vano scala (foto 32 e 33) e si sale verso il Piano Secondo, dove sul suo limitato pianerottolo d'arrivo (foto 34) si trovano due accessi, uno (part. 1 foto 34) per il vano ripostiglio (foto 35) ed uno (part. 2 foto 34) per il vano soffitta (foto 36) con per il vano ripostiglio la conformità con il progetto edilizio licenziato ma il mancato aggiornamento in scheda catastale, mentre per l'attiguo vano soffitta la congruenza, di risulta, con entrambe le documentazioni, amministrativa ed edilizia. Si precisa quanto le inesistenti condizioni manutentive del manto di copertura (si presume per mancanza di fondi utili al buon esito finale degli interventi di riammodernamento descritti in precedenza, come pavimentazioni e serramenti) abbiano provocato le attuali e molteplici "aperture" (part. 1, 2 e 3 foto 36) che non garantiscono in alcun modo l'impermeabilità dell'intero edificio, riscontrabile anche dalle notevoli infiltrazioni

(part. 1 e 2 foto 15 e part. 1 foto 16) manifestatesi e riscontrate al Piano Terra. L'edificio denominato abitazione e le rispettive parti di esso riferite ai vari vani costituenti l'immobile in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nel suo sviluppo plani-volumetrico sono risultate conformi nella quasi totalità, come per quanto riportato (vedi All.to 6) nella documentazione del Progetto Edilizio. Con solo alcune delle destinazioni d'uso riscontrate (vedi All.to 2) diverse da quanto riportato nella Scheda Catastale. Si precisa che i serramenti posti al Piano Terra e Primo sono tutti di nuova realizzazione (produzione e fornitura della Ditta Ongaro Serramenti di Montereale Valcellina) in LEGNO, dotati di doppio vetro (Termopan) ed adeguati accorgimenti utili all'abbattimento dei fattori energetici (Taglio Termico) e d'isolamento termo-fono-assorbente. Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'abitazione è: di mediocre pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali, ma di scarso livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti viste le assenze totali di carattere impiantistico (riscaldamento e produzione d'acqua calda) atte a garantire, seppur nella semplicità, una sana e corretta vivibilità. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale e (vedi All.to 6) al Progetto Licenziato. Dal serramento posto al Piano Mezzano tra Primo e Secondo (foto 33) si vede chiaramente (foto 37) l'altro corpo edilizio in oggetto di E.I. che il sottoscritto CTU ha denominato B rustico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **185.04**

è posto al piano Terra, Primo e Secondo

L'edificio è stato costruito nel fine anni '50 ristrutturato nel fine anni '70 - Legge 30 art. 11

L'unità immobiliare è identificata con il numero 16/c di interno, ha un'altezza interna di circa vedi scheda catastale (All.to 2)

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Condizioni Generali dell'immobile: Vedi All.to **R** - relazione peritale formato classico)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente

abitazione: piani Terra, Primo e Secondo	sup lorda di pavimento	183,24	1,00	183,24
abitazione: piano Primo - Terrazzino	sup lorda di pavimento	1,80	0,50	0,90
		185,04		184,14

Accessori:

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B rustico**

U.N.1 - Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) località Campeis, vedi All.to 3
U.N.1 - foto da 01 a 50:

Il - immobili, inseriti in un lotto di terreno (foto da 01 a 05) costituito dal mappale 346, in oggetto di E.I. n° 174/13 e riferiti a da due edifici distinti posti agli estremi verticali del lotto in posizione sud il primo e nord il secondo, con tipologie architettoniche tipiche della pedemontana friulana, distinte in: casa a cortina per l'edificio-corpo A e casa isolata per l'edificio-corpo B destinato a stalla e/o fienile ed annesso a quello principale solo per la sua configurazione di visura catastale in quanto fisicamente separata. Il sottoscritto CTU quindi nomina in questa Relazione e nella Documentazione Fotografica (All.to 3) i seguenti edifici-corpi edilizi come:

A - abitazione (foto 03-07-08-09-10) quello collocato a sud

B - rustico (foto 04-05-06-37-38) quello collocato a nord

B - rustico - edificio composto da due livelli: Piano Terra e Piano Primo. Identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 5 mapp. 346 con la categoria A3 corrispondente a abitazione di tipo economico e facente parte integrante dell'edificio denominato abitazione sito in Via Campeis al n° 16/c. Detta definizione catastale non ha reale riscontro in termini di edificazione originaria, vista la natura a stalla e fienile, ma ce l'ha, nonostante le attuali condizioni di degrado a seguito di abbandono, in riferimento allo stato di fatto edilizio a seguito di licenziato progetto (vedi All.to 6) e tenuto conto della corrispondenza tipologia architettonica e relativa destinazione d'uso che, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to 2) del Comune di Pinzano al Tagliamento, è corrispondente a: Zona B0 - di interesse storico-ambientale.

L'Unità Immobiliare con tipologia architettonica a casa singola, è collocata nella parte nord del lotto-mappale 346 descritto in precedenza con di fronte, a sud, la porzione di giardino di pertinenza (cortile in scheda catastale) di maggior respiro planimetrico (vedi planimetrie in All.to 2) e dove si "affaccia" l'altra Unità Immobiliare (1° - abitazione) posta in posizione perpendicolare a questa e facente parte integrante dell'E.I. n° 174/13. Ha dimensioni (foto da 04 a 06 e da 37 a 50) abbastanza generose pur considerando la volumetria iniziale e la sua

complessiva destinazione d'uso. Anche questa è stata edificata verso la metà degli anni '50 e nel 1979, a seguito dei danni post terremoto 1976, sottoposta (vedi documentazioni e certificazioni di AGIBILITA'/ABITABILITA' riportate in All.to 6) ad un radicale intervento edilizio di ristrutturazione con progetto Legge 30 - art. 11, che ne ha trasformato le destinazioni d'uso originarie da accessorie (legnaia, stalla, cantina e fienile) ad abitativo-residenziali con caratteristica e definizione di rustico senza però che le stesse, seppur non modificate nella loro reale consistenza, fossero successivamente aggiornate in sede catastale riportando la loro nuova dicitura.

La tipologia strutturale originaria era, anche per questo edificio, in mattoni pieni per le pareti portanti verticali e di solai in legno per parti orizzontali per poi essere trasformate nelle parti ove è risultato necessario e vincolante (come da progetto edilizio licenziato vedi All.to 6) con l'aggiunta (part. 1 foto 39 e foto da 46 a 49) di adeguate pilastrate, travi in calcestruzzo (cls) armato e solai in latero cemento. La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è consona all'anno di realizzazione, contraddistinta da uno stile progettuale modesto e tipico per tale tipologia (legnaia, stalla, cantina e fienile) con uno sviluppo geometrico a rettangolo, sviluppato nel senso di larghezza (est-ovest) della parte verticale del lotto e mantenuto nella sua totalità dopo l'intervento di ristrutturazione prima citato, ad esclusione delle due aperture dedicate all'ingresso ed al serramento finestra del Piano Terra del vano centrale (stalla in scheda catastale) che sono state trasformate (non conformemente al progetto edilizio licenziato ma corrispondenti in scheda catastale) in un unico foro a portone (part. 2 foto 38) con apertura a due ante. Adeguata e nel rispetto delle attuali norme strutturali (anti sismicità post terremoto come da progetto edilizio in All.to 6) ed urbanistiche vigenti con però il riscontro della totale assenza (si presume, anche per questo edificio e vista la concomitanza progettuale con le opere relative all'abitazione, per mancanza di fondi utili al buon esito finale degli interventi di riammodernamento) di adeguati impianti di riscaldamento e produzione d'acqua calda.

Per l'intero edificio gli interventi scaturiti dal progetto edilizio licenziato (vedi All.to 6) si sono "fermati" al Piano Terra ed in modo parziale dove, nonostante l'attuale utilizzo di tutti e tre i vani a deposito-ripostiglio, le murature e parte dei serramenti presentano finiture abbastanza definitive, mentre le pavimentazioni (assente nel primo dei tre vani, quello in origine destinato a legnaia ed ora ipoteticamente a box-auto) e tutto il Piano Primo sono sostanzialmente al grezzo.

Il rustico in esecuzione, confina: a nord-ovest (foto 02, 04, 05 e 06) con altro lotto di terreno e relativo immobile, ad est (foto 02, 04 e 37) con la pubblica Via Campeis, a sud-est (foto 02, 05, 07, 08 e 37) con la parte sud del lotto-mappale a giardino ed il corpo edilizio denominato abitazione e ad ovest (foto 02, 03 e 37) con attigua altra proprietà. L'immobile in Esecuzione è ubicato in due livelli (vedi scheda catastale in All.to 2, progetto edilizio in All.to 6 e foto 04, 06, 37 e 38 in All.to 3) posti al Piano Terra e Primo.

Al Piano Terra (foto da 38 a 43) sono collocati i tre vani, nel rispetto della loro originaria metratura e composizione, ora tutti adibiti a deposito-ripostiglio. Al Piano Primo (foto da 44 a 49) c'è l'unico grande vano, anche qui nel rispetto della composizione e metratura originaria, ora destinato a deposito-ripostiglio, con prospiciente al suo lato sud-est il vano accessorio terrazzino (part. 2 foto 49 e foto 50) con generose dimensioni ma solo per la sua estensione longitudinale e non per la sua profondità. Non esiste alcun collegamento diretto e coperto con il frontale e vicino edificio denominato abitazione.

Nello specifico si descrive il rustico (prospetti principali in foto 38 e 06) iniziando dal Piano Terra dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto 39/50) si trovano i seguenti spazi abitativi e non: Il vano destinato ora a potenziale spazio box-auto (foto 39) ed in origine a legnaia, non dotato di alcun serramento di chiusura sul lato sud prospiciente il giardino di pertinenza ma dotato di un foro-finestra (part. 2 foto 39) in affaccio

verso nord-est e la confinante altra proprietà, però privo di serramento e di limitate dimensioni. Alcune pareti interne sono parzialmente finite a tinteggiatura ed altre lasciate al grezzo, con una porzione di superficie interna sul suo lato nord-ovest non realizzata come invece previsto (vedi All.to 6) dal progetto edilizio licenziato. A seguire, il vano destinato ora a deposito-ripostiglio (foto 40) ed in origine a stalla, dotato di un unico serramento a portone d'ingresso con apertura a due ante (non conforme al progetto edilizio licenziato ma corrispondente in scheda catastale - part. 2 foto 38) di un serramento interno a porta (part. 1 foto 40) atto alla comunicazione con il vano adiacente a sx e di un serramento a finestra (part. 2 foto 40) in affaccio verso nord-est e la confinante altra proprietà, di modeste dimensioni e non a norma con le attuali esigenze tipo-tecnologiche ed eco-sostenibili. Da questo vano si accede tramite il serramento a interno a porta prima citato (part. 1 foto 40 e foto 41) al terzo ed ultimo vano del Piano Terra, ora destinato a deposito-ripostiglio (foto 42 e 43) ed in origine a cantina dotato di tre affacci di nuovo rifacimento (come da progetto edilizio licenziato, vedi All.to 6) due dei quali rivolti verso il giardino interno di pertinenza e distinti in porta a due ante (part. 3 foto 38 e part. 2 foto 42 e 43) e finestra a due ante (part. 3 foto 43) e l'ultimo, rivolto a nord-est ed in affaccio verso la confinante altra proprietà (part. 3 foto 42) a finestra ma di limitate dimensioni. Uscendo dall'edificio denominato rustico e portandosi verso il suo lato nord si trova una rampa scala, esterna e scoperta (part. 4 foto 38 e part. 1 foto 44) che porta all'unico serramento d'ingresso al Piano Primo (part. 5 foto 38, part. 2 foto 44 e part. 1 foto 45) dal quale si accede all'unico vano in esso insistente, ora destinato a deposito-ripostiglio (foto da 46 a 49) ed in origine a fienile, di ampia superficie e volumetria, completamente disadorno e lasciato al grezzo. Dotato di quattro affacci, due per lato, ma tutti sprovvisti di serramenti, con sul lato in affaccio sud-est e verso il sottostante giardino di pertinenza i primi due (part. 1 foto 46, part. 4 foto 48 e part. 3-4 foto 49) uno dei quali (part. 4 foto 48 e 49) a porta-finestra e sull'opposto lato nord-ovest con il vicino immobile confinante (part. 2-3 foto 47 e part. 3 foto 48) gli ultimi due. Infine, tramite il serramento porta-finestra (part. 4 foto 48 e 49) prima citato si accede al vano accessorio terrazzino (foto 50) in affaccio verso sud ed il sottostante giardino interno di pertinenza.

L'edificio denominato rustico e le rispettive parti di esso riferite ai vari vani costituenti l'immobile in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nel suo sviluppo plani-volumetrico sono risultate non conformi nella totalità delle diciture per le destinazioni d'uso a quanto riportato nella Scheda Catastale (vedi All.to 2) senza con questo modificarne la reale consistenza e quasi completamente corrispondenti per quanto riportato (vedi All.to 6) nella documentazione del Progetto Edilizio. Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo del rustico è: di inesistente pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali, e d'inesistente livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti viste l'incompletezza e le assenze totali di carattere impiantistico (impianto elettrico quasi totale, riscaldamento e produzione d'acqua calda) atte a garantire, seppur nella semplicità, una sana e corretta vivibilità. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale e (vedi All.to 6) al Progetto Licenziato.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **136.2**

è posto al piano Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel fine anni '50 ristrutturato nel fine anni '70 - Legge 30 art. 11

L'unità immobiliare è identificata con il numero 16/c di interno, ha un'altezza interna di circa vedi scheda catastale (All.to 2)

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Condizioni Generali dell'immobile: Vedi All.to **R** - relazione peritale formato classico)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
rustico: piani Terra con potenziale spazio box-auto e Primo	sup lorda di pavimento	136,20	1,00	136,20
il coefficiente di destinazione indicato (CdD) in riferimento alla superficie del vano potenziale spazio box-auto, è stato volutamente "modificato" in lieve		136,20		136,20

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PORDENONE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE, Uffici del registro di PORDENONE e MANIAGO, Ufficio tecnico di PINZANO al TAGLIAMENTO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO del MERCATO IMMOBILIARE, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Valore medio tra minimo (400 €/mq) e massimo (600 €/mq) pari a 500 €/mq - con, dati i riferimenti e le analisi di stima di cui in All.to R, applicato il valore minimo pari a 400 €/mq., Analisi comparata con Ag.Imm.re Geom. Boreatti Fabrizio, di Pinzano al Tagliamento

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A abitazione		184,14	185,04	73.656,00	73.656,00
B rustico		136,20	136,20	54.480,00	54.480,00
				128.136,00	128.136,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 32.034,00
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.502,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 100.000,00

Data generazione:
04-09-2014 18:09:24

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Giannelli

E=23300

1 Particella: 316

