
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **273/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
**Lotto 001 - Villetta in com-
plessso bifamiliare**

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Trento n. 72 - Capoluogo - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - Villetta in complesso bifamiliare

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

Proprietà 1/2, foglio 18, particella 901, scheda catastale 7212 del 13-12-1993, indirizzo via Trento , piano T-1, comune Fiume veneto, categoria A7, classe 1, consistenza 8,5, superficie 178 mq, rendita € 943,82.

Corpo: Area comune

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

- Proprietà 1/4

- Proprietà 1/4

- Proprietà 1/4

- Proprietà 1/4 , sezione censuaria Fiume veneto, foglio 18, particella 912, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 142, reddito dominicale: € 1,32, reddito agrario: € 0,88.

2. Possesso

Bene: via Trento n. 72 - Capoluogo - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - Villetta in complesso bifamiliare

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato dall'esecutato e porzione (magazzino-studio-servizi al P. T.) occupata con titolo. Da valutare l'opponibilità.

Corpo: Area comune.

Possesso: Occupato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Trento n. 72 - Capoluogo - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - Villetta in complesso bifamiliare.

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Area comune

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Trento n. 72 - Capoluogo - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - Villetta in complesso bifamiliare.

Corpo: Abitazione.

Creditori Iscritti: Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a., Banca di Cividale S.p.a.,
Banca Popolare di Bergamo S.p.a.

Corpo: Area comune.

Creditori Iscritti: Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a., Banca di Cividale S.p.a.,
Banca Popolare di Bergamo S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: via Trento n. 72 - Capoluogo - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - Villetta in complesso bifamiliare

Corpo: Abitazione

Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni.

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Area comune

Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: via Trento n. 72 - Capoluogo - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - Villetta in complesso bifamiliare.

Corpo: Abitazione..

Misure Penali: NO

Corpo: Area comune.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Trento n. 72 - Capoluogo - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - Villetta in complesso bifamiliare.

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Area comune

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Trento n. 72 - Capoluogo - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - Villetta in complesso bifamiliare.

Prezzo da libero: € 178.000,00

Prezzo da occupato: € 172.000,00.

Beni in Fiume Veneto (Pordenone)
Località/Frazione Capoluogo
via Trento n. 72

Lotto: 001 - Villetta in complesso bifamiliare

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: Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Capoluogo, via Trento n. 72.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] Proprietà
1/2, foglio 18, particella 901, scheda catastale 7212 del 13-12-1993, indirizzo via Trento, piano T-1, comune Fiume veneto, categoria A7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 178 mq, rendita € 943,82 (Allegato n. 2 - 2h)

Derivante da: Intestati: [redacted]

[redacted] - Proprietà 1/2

[redacted] - Proprietà 1/2

[redacted] Regi-

strazione N. 7212/1993 [redacted] - Pro-
prietà fino al 10-08-1994 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10-08-1994 - Voltura in atti dal
19-11-1994 - Repertorio n. 47753 - Rogante: Notaio Pirozzi Severino - Sede: Pordenone - Regi-
strazione: COMPRAVENDITA (n. 4786.2/1994).

Confini: Nord: Strada comunale via Trento; Est: Area scoperta agricola Foglio n. 18 - Part. n.
912; Sud: Edificio altra proprietà con muro a confine Foglio n. 18 - Part. n. 900; Ovest: Altra
proprietà urbana Foglio n. 18 - Part. n. 274.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vano interrato - Difformità planimetriche Regularizzabili mediante: Pratica DOCFA e nuovo Elaborato Planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: Sono state rilevate difformità relative allo sviluppo planimetrico dell'edificio al piano seminterrato, concernenti il magazzino accessibile dall'ingresso al piano terra, ricavato sulla proiezione della parte abitativa sovrastante al piano primo. Lievi difformità planimetriche anche interne al piano primo.

DOCFA con restituzione grafica planimetria: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00 (vedi altre irregolarità edilizie).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Area comune.

agricolo sito in frazione: Capoluogo, via Trento n. 72

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

[redacted] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

[redacted] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] - Proprietà 1/4; [redacted] - Proprietà 1/4; [redacted] - Proprietà 1/4; [redacted] - Proprietà 1/4, sezione censuaria Fiume veneto, foglio 18, particella 912, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 142, reddito dominicale: € 1,32, reddito agrario: € 0,88 (Allegato n. 2 - 2h).

Derivante da: Impianto meccanografico del 18-12-1984. Risultano comproprietari fino al 21-02-1991. [redacted]

[redacted]. Il bene viene identificato in Comune Fiume veneto - Foglio n. 18 - Particella n. 177 - seminativo arborato cl 3 sup. 1.050 RD € 18.900 RA € 12.600. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21-02-1991. Voltura in atti dal 20-04-1993. Repertorio n. 40171. Rogante: PIROZZI Severino. Sede Pordenone. Registrazione: 1943.1/1991. [redacted]

[redacted] - Proprietà per 1000/1000 fino al 23-10-1993. FRAZIONAMENTO del 23-10-1993 in atti dal 23-10-1993. Registrazione: n. 5387.1/1993CO. [redacted]

[redacted] - Proprietà per 1000/1000 fino al 10-08-1994. Porta a formare: comune di Fiume veneto - Foglio n. 18 - Particella n. 902 - seminativo arborato cl 3 sup. 212 - RD € 3.816 RA € 2.544. Nella variazione vengono soppressi foglio. 18 part. 177

e variati foglio 18 part. 900 - 901. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10-08-1994. Voltura in atti dal 25-11-1994. Repertorio n. 47753. Rogante: PIROZZI Severino. Sede: Pordenone. Registrazione: n. 4787.1/1994.

[REDACTED] - Proprietà 1/4;
[REDACTED] - Proprietà 1/4;
[REDACTED] - Proprietà 1/4;

Proprietà 1/4 FRAZIONAMENTO del 06-04-1995 in atti dal 06-04-1995. Registrazione: n. 213.1/1995 Ha originato bene in comune di Fiume veneto - Foglio n. 18 - Particella n. 912 - Seminativo arborato cl 3 - sup. 142 - RD € 1,32 RA € 0,88

[REDACTED] - Proprietà 1/4;
[REDACTED] - Proprietà 1/4;
[REDACTED] - Proprietà 1/4;
[REDACTED] - Proprietà 1/4.

Confini: Nord: strada via Trento; Ovest: foglio n. 18 - particella n. 901; Sud: foglio n. 18 - particella n. 913; Est: foglio n. 18 - particella n. 178.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in un contesto urbano che, senza soluzione di continuità, collega periferia al centro del capoluogo di Comune. La zona è di tipo residenziale a bassa densità urbana, con edifici residenziali singoli e/o a schiera, prevalentemente a due piani fuori terra, ed in piccoli condomini. La zona è tranquilla con traffico scorrevole in quanto attraversata da sp 21 che collega Fiume veneto a San Vito al Tagliamento.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Panificio, supermercati, ferramenta, farmacia, ecc, Scuole infanzia, primo grado e secondo grado.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Udine.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna di rilievo.

Attrazioni storiche: Nessuna di rilievo.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia - Stazione ferroviaria Cusano 4 km, Autolinee - Latisana - Morsano al T. - San Vito al 300 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Fiume Veneto (Pordenone), via Trento n. 72

L'immobile risulta occupato. La parte abitativa al piano terra e piano primo risulta occupata dagli esecutati e dalla loro famiglia, come risulta dal certificato cumulativo di Stato famiglia del 15-06-2016 (Allegato n. 3). La parte al piano terra, con destinazione d'uso studio, magazzino e servizi, è concessa in locazione commerciale alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato n. 4 - 4b) ad uso laboratorio orafa con rapporto con il pubblico. Trattasi di contratto di locazione nella forma 6 + 6 stipulato in data 01/02/2013 per l'importo di euro 2.400,00 annui e scadenza 31-01-2019, salvo disdetta almeno un anno prima (Allegato n. 5 - 5a).

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note:

In merito all'opponibilità lo scrivente fa presente quanto segue:

- Il contratto è regolarmente registrato a Pordenone il 21-02-2013 al n. 1504;
- Il canone di locazione è considerato congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.;
- Ai sensi di legge il bene oggetto del contratto non ha le caratteristiche idonee all'uso per il quale viene stipulato il contratto d'affitto (non potrà mai essere un laboratorio);
- Il bene è oggettivamente utilizzato come laboratorio orafa con macchinari ed attrezzature dedicate, compresa porzione aperta al pubblico per intraprendere relazioni commerciali;
- Dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo, i locali pur avendo accesso risultano accessori non collegati al bene principale, indicati come studio, magazzino e servizi igienici;
- I locali presentano accesso autonomo;
- Al catasto sono classificati come vani accessori in A7 e non in C3;
- Al punto 4) del contratto si riporta che "ai fini di quanto previsto dell'art. 27 comma 8° della legge 392/1978 (recesso del conduttore per gravi motivi), valido motivo di recesso della Gioiellidonna S.a.s. non potrà essere il diniego, da parte delle competenti autorità, di concessione delle autorizzazioni richieste dalla legge per lo svolgimento delle attività svolte dal conduttore.

Identificativo corpo: Area comune.

agricolo sito in Fiume Veneto (Pordenone), via Trento n. 72.

Altro

Note: Il bene risulta per la quota di 1/4 di proprietà di ciascuno agli esecutati. La rimanenza rimane in capo a [redacted] Proprietà 1/4 ed a [redacted] Proprietà 1/4

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dalle ispezioni ipotecarie del 15-06-2016 e 10-10-2016 non sussistono ulteriori vincoli ed oneri giuridici oltre a quelli sotto indicati (Allegato n. 6 – 6b).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Cividale Spa contro [redacted]
 Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario.; A rogito di Pirozzi Severino in data 02-10-2008 ai nn. 69538/26151; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07-10-2008 ai nn. 15890/3068; Importo ipoteca: € 297.500,00; Importo capitale: € 170.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [redacted]
 Derivante da: Garanzia di Finanziamento; A rogito di Gaspare Gerardi in data 05-05-2010 ai nn. 55513/21192; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10-05-2010 ai nn. 7284/1393; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa contro [redacted]
 Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Milano in data 02-04-2014 ai nn. 12561/2014; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22-07-2014 ai nn. 8094/1194; Importo ipoteca: € 34.000,00; Importo capitale: € 30.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di , EQUITALIA NORD Spa contro [redacted]
 Derivante da: Ipoteca legale derivante da Ruolo; A rogito di EQUITALIA NORD Spa in data 30-04-2015 ai nn. 471/9115; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06-05-2015 ai nn. 5460/891; Importo ipoteca: € 107.069,40; Importo capitale: € 53.534,70.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [redacted]
 Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 22-09-2015 ai nn. 1950/2015 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06-10-2015 ai nn. 12524/8816.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Cividale Spa contro [REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario.; A rogito di Pirozzi Severino in data 02-10-2008 ai nn. 69538/26151; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07-10-2008 ai nn. 15890/3068; Importo ipoteca: € 297.500,00; Importo capitale: € 170.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Milano in data 02-04-2014 ai nn. 12561/2014; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22-07-2014 ai nn. 8094/1194; Importo ipoteca: € 34.000,00; Importo capitale: € 30.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 22-09-2015 ai nn. 1950/2015 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06-10-2015 ai nn. 12524/8816.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area comune

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: spese inerenti all'accesso carraio in comune. Circa €100,00 ^{anno}.

Identificativo corpo: Abitazione sito in Fiume Veneto (Pordenone), via Trento n. 72.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - In merito si precisa che l'immobile oggetto di esecuzione potrebbe essere sottoposta all'adattabilità ai requisiti di legge.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Redatta da tecnico abilitato.

Indice di prestazione energetica: EPgl,nren 173,81 kWh/mq anno (parte abitazione) // EPgl,nren 252,92 kWh/mq anno (parte laboratorio).

Note Indice di prestazione energetica: Certificazioni energetiche non esigibili. Si è provveduto a redigere n. 2 Attestazioni di Prestazione Energetica, una per ciascuna porzione di fabbricato dotato di impianto termico autonomo, ovvero distinta per la parte abitativa e per quella adibita a studio-magazzino (laboratorio) (Allegati n. 7 - 7m).

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

Avvertenze ulteriori: In data 24 maggio 2016 lo scrivente formulava richiesta scritta al Sindaco del comune di Fiume Veneto (Allegato n. 8) affinché l'ufficio competente emettesse la relativa certificazione di insussistenza di provvedimenti sanzionatori. Alla data della presentazione del presente elaborato il comune non ha ancora prodotto la documentazione richiesta.

Identificativo corpo: Area comune.

agricolo sito in Fiume Veneto (Pordenone), via Trento n. 72.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Millesimi di proprietà: Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: //

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

- Proprietà 1/2; [REDACTED] - Proprietà 1/2 proprietari ante ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito di Pirozzi Severino, in data 10-08-1994, ai nn. 47753; trascritto a Pordenone, in data 12-08-1994, ai nn. 8943/6786.

Note: Il bene è stato acquistato dall'impresa edile [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprietà 1/4; [REDACTED] Proprietà 1/4; [REDACTED] Proprietà 1/4; [REDACTED] Proprietà 1/4 proprietari ante ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito di Pirozzi Severino, in data 10-08-1994, ai nn. 47753.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area.comune

7. PRATICHE EDILIZIE

(Allegato n. 9 – 9n)

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Capoluogo, via Trento n. 72

Numero pratica: 91/150

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: costruzione di villa bifamiliare.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 29-10-1991 al n. di prot. 10839.

Rilascio in data 20-02-1992 al n. di prot. 150/91.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Capoluogo, via Trento n. 72

Numero pratica: 91/150V

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: variante in corso d'opera nella costruzione di casa bifamiliare: modifiche a pareti interne, a fori e a recinzioni.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 26-11-1993 al n. di prot. 11695.

Rilascio in data 09-05-1994 al n. di prot. 150V/93

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Capoluogo, via Trento n. 72

Numero pratica: 91/150 e 91/150V e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Abitabilità / Agibilità.

Per lavori: di cui alle concessioni n. 150/91 del 15-02-1992 e variante in corso d'opera n. 91/150V del 09-05-1994

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 20-06-1994 al n. di prot. 006283

Abitabilità/agibilità in data 13-07-1994 al n. di prot. 91/150

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetriche - Magazzino del piano interrato non risulta riportato nelle planimetrie e nelle sezioni del progetto autorizzato (Allegato n. 10).

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria, rilievo e restituzione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Al piano semi-interrato è stata riscontrata la presenza di vano non autorizzato, costituito da magazzino accessibile dall'ingresso al piano terra. Trattasi di vano che presenta dimensioni di circa mq 56,00 ed altezza al solaio di piano di m 2,21.

Sanzione minima ed oneri di professionista: € 2.200,00.

Oneri Totali: € 2.200,00 (vedi difformità catastale).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione.

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: Area comune

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 24 - 26 modificato dalla Variante 43, app. delibera Consigliere n. 94 del 29-10-2009 e pub. BUR n. 48 del 02-12-2009, e Variante 45, app. delibera Consigliere n. 73 del 14-06-2010
Zona omogenea:	B2 - aree parzialmente edificate / di completamento.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 51 adottata dal Consiglio Comunale il 04-08-2011 delibera n. 49, app. il 30-07-2012 con delibera di C. C. n. 48, pubblicata BUR n. 33 del 16-08-2011; Varianti successive.
Zona omogenea:	B2 - aree parzialmente edificate / di completamento.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq o pari all'esistente
Rapporto di copertura:	40 %
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Volume massimo ammesso:	414
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione.

Agricolo (Allegato)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 24 - 26 modificato dalla Variante 43, app. delibera Consigliere n. 94 del 29-10-2009 e pub. BUR n. 48 del 02-12-2009, e Variante 45, app. delibera Consigliere n. 73 del 14-06-2010
Zona omogenea:	B2 - aree parzialmente edificate / di completamento.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 51 adottata dal Consiglio Comunale il 04-08-2011 delibera n. 49, app. il 30-07-2012 con delibera di C. C. n. 48, pubblicata BUR n. 33 del 16-08-2011; Varianti successive.
Zona omogenea:	B2 - aree parzialmente edificate / di completamento.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq o pari all'esistente
Rapporto di copertura:	40 %
Altezza massima ammessa:	9,50 m

Volume massimo ammesso:	142
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Si allega certificazione urbanistica (Allegato n. 11)

Note generali sulla conformità: Cubatura utilizzata per la realizzazione dell'edificato nelle due unità della bifamiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area comune.

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

Il bene è costituito da una casa a schiera elevata su due piani (di cui uno semi-interrato – piano terra) in un complesso bifamiliare, con area scoperta di pertinenza in parte esclusiva ed in parte promiscua che permette l'accesso carraio anche ad altra proprietà. L'immobile è accessibile dalla pubblica via Trento al civico n. 72 mediante un cancelletto pedonale e due cancellate carraie, di cui quella più ad est in comune con altra proprietà. L'edificio presenta strutture verticali in muratura di cemento armato e laterizio intonacato con parti coibentate, poggiate su fondazioni a trave rovesciate, solaio di piano e del tetto in laterocemento, con soletta coibentata al piano. La copertura è disposta su due falde sfalsate, con manto in elementi curvi di cotto. L'edificio vanta di superfici esterne porticate a ridosso dell'accesso principale e di quello secondario dal soggiorno e di terrazzo al piano su lato est, con pavimentazione in gress. Le facciate sono rifinite con intonaco al civile e marmorino bianco. L'area scoperta, ove non adibita a giardino con piante ad alto fusto e siepe, risulta con mattoncino in conglomerato cementizio unidimensionale, che forma la pavimentazione dell'ingresso carraio dell'area comune con altra proprietà ad est del fabbricato ed il camminamento dal cancelletto pedonale all'ingresso dell'abitazione; il secondo ingresso carraio presenta pavimentazione in piastre di ghiaino lavato. Il lotto che ospita il complesso bifamiliare risulta recintato, con la porzione fronte strada formata da manufatto in cemento supportante ringhiera modulare metallica verniciata bianca. Il fabbricato è stato edificato negli anni novanta (abitabilità 1994). Il livello di finitura riscontrato è medio. Lo stato di manutenzione risulta accettabile.

L'edificio insiste su un lotto di terreno di forma rettangolare con una superficie di circa mq 556 al lordo della porzione edificata, comprensiva anche del lotto che rientra nell'area recintata in comproprietà, eseguito in quota di 1/2 comune all'altra unità facente parte del complesso bifamiliare.

La parte ABITATIVA, posta su due livelli, vanta una superficie lorda a pavimento complessiva di circa mq 202,28 (di cui mq 56,04 non al civile - in DIFFORMITA'), oltre a circa mq 26,84 di porticati e terrazzo. L'edificio presenta un MAGAZZINO con ingresso autonomo al piano terra, attualmente adibito a laboratorio, vanta una superficie di circa mq 49,00.

La distribuzione degli spazi e dei vani nella porzione abitativa è la seguente: (al piano seminterrato - terra) ingresso, servizi igienici-lavanderia, centrale termica, disimpegno e vano scale, magazzino-ripostiglio (in DIFFORMITA'); (al piano primo - zona giorno) ingresso (da vano scale), soggiorno, cucina; (al piano primo - zona notte) camera matrimoniale con bagno, camera, cameretta, bagno, disimpegno. L'altezza media dei locali al piano terra è di circa 2,50 (ad eccezione del magazzino-ripostiglio dove l'altezza m 2,21), mentre al piano primo di circa m 2,70.

I locali dell'abitazione vengono come di seguito identificati e descritti:

Ingresso al piano terra: è di forma ad "L" (dimensioni m 3,96 x 1,73 - 3,32) e presenta una superficie calpestabile di circa mq 10,31. Il vano da accesso all'abitazione dal piano terra, oltre al magazzino-ripostiglio (in

DIFFORMITA'), alla centrale termica, al bagno ed al vano scale di collegamento al piano superiore. La pavimentazione che caratterizza l'ingresso al piano terra ed il locale caldaia è in piastrelle quadrate cm 31,5 x 31,5 di colore bianco con puntinatura nera posate accostate, mentre quella del bagno risulta essere sempre in piastrelle ma di color acquamarina (dimensioni cm 20 x 20), abbinata a rivestimento delle pareti in piastrelle cm 10 x 10 posate accostate di diverse tonalità di verde fino al bianco sulla parte superiore. Sia i servizi igienici – lavanderia (dimensioni m 2,32 x 1,58) sia la centrale termica (dimensioni m 1,83 x 1,48) sono di forma rettangolare. Il bagno dotato di sanitari in ceramica bianca costituiti da piatto doccia con box, lavabo, con relativa rubinetteria, e w.c., con cassetta esterna in plastica. Il locale caldaia da alloggiamento al bruciatore a basamento di fabbricazione Immergas e le relative componenti impiantistiche, oltre che al serbatoio dell'autoclave. Il magazzino-ripostiglio non è rifinito al civile, risultando privo di rivestimento per la pavimentazione, intonaci ed impianti sottotraccia. Tutti i vani al piano terra sono cechi, ad eccezione del magazzino che prende aria e luce da due bocche di lupo. Il vano scale è formato da un'unica rampa, rivestita in marmo chiaro con battiscopa in legno noce scuro.

Al piano primo si distinguono n. 8 vani fisici distinti in zona giorno e zona notte, oltre a due portici ed un terrazzo.

Ingresso principale - soggiorno: è di forma "L" (dimensioni m 2,14 x 2,09 + m 4,82 x 4,38). L'ingresso si raccorda con il soggiorno e fornisce accesso alla cucina e, mediante breve rampa di scale, alla zona notte. L'accesso al vano avviene dal portoncino che da su porticato lato est; ulteriore accesso è ottenuto da portoncino a due ante che da sul porticato lato ovest che da sul soggiorno. Il vano prende luce dai due portoncino vetrati e da una finestra. Cucina: è di forma rettangolare (dimensioni m 3,93 x 4,13). Il vano è dotato di parete attrezzata rivestita in piastrelle chiare quadrate con adduzione di acqua calda e fredda, oltre a scarichi acque saponate; prende luce naturale da finestra. La pavimentazione della zona giorno è realizzata in piastrelle quadrate grandi posate accostate chiare con sfumature marroni, con battiscopa ligneo di color noce scuro. I due porticati sono di forma rettangolare di superficie rispettivamente mq 8,82 (lato ovest) e mq 8,10 (lato est). La pavimentazione è in piastrelle di gress porcellanato dimensioni cm 24 x 24 di colore chiaro con sfumature ocre. Una breve rampa di scale rivestita in legno chiaro, conduce al disimpegno della alla zona notte (dimensioni m 3,39 x 1,12). Camera matrimoniale con bagno: è di forma rettangolare con risega (dimensioni camera m 5,41 - 3,93 x 3,91) nella quale è ricavato il bagno di servizio (dimensioni m 2,22 x 1,35). Sia la camera che il bagno prendono luce da finestre a due ante. Il bagno, in analogia a quello al piano terra, presenta pavimentazione in piastrella color acquamarina (dimensioni cm 20 x 20), abbinata a rivestimento delle pareti in piastrelle cm 10 x 10 posate accostate di diverse tonalità di verde fino al bianco sulla parte superiore. Sono presenti sanitari in ceramica bianca rappresentati da water, bidet e lavandino su mobile, completi di rubinetteria. Camera: è di forma pressoché quadrata (dimensioni m 3,95 x 3,91) e prende luce da porta finestra a due ante che da sul terrazzo. Terrazzo: è di forma rettangolare con angoli smussati (dimensioni m 7,00 x 1,20) con parapetto in cemento e ringhiera modulare, dove sono ricavate delle fioriere. La pavimentazione è in piastrelle dimensioni cm 24 x 24 in gress porcellanato posate fugate, di colore chiaro con sfumature ocre, e battiscopa dello steso materiale. Cameretta: è di forma rettangolare (dimensioni m 2,70 x 3,40); il vano prende luce da una finestra a due ante. Bagno principale: è di forma rettangolare (dimensioni m 4,12 x 3,93) e finestrato. I sanitari realizzati in ceramica bianca sono rappresentati piatto doccia con box, lavandino su mobile, bidet e water, oltre a vasca da bagno di colore bianco, il tutto completo di rubinetteria color ottone. La pavimentazione è realizzata in piastrelle rettangolari posate accostate di colore marrone; il rivestimento è in piastrelle chiare con interposizione di greca e piastrelle con disegni che richiamano la greca. Tutte le pavimentazioni della zona notte, ad eccezione dei bagni, è realizzata in parquet di legno chiaro (dimensioni listello cm 25 x 6), con battiscopa perimetrale in legno color noce scuro. Tutti i locali, ad eccezione del magazzino realizzato in difformità, sono rifiniti con intonaco al civile e tinteggiature a tempera con pareti colorate e soffitti bianchi.

MAGAZZINO-LABORATORIO: l'unità presenta accesso autonomo al piano terra ed è costituita da tre vani fisici, identificati con studio, magazzino e servizi, con un'altezza media di circa m 2,50. Lo studio è di forma rettangolare (dimensioni m 4,08 x 3,74) e prende luce da foro chiuso a vetrata e portoncino vetrato. Il magazzino, di forma pressoché rettangolare con risega (dimensioni m 5,80 x 4,12 - 3,89) e prende luce da due finestre a due ante. Il bagno è di forma rettangolare (dimensioni m 1,58 x 1,44) prende luce da finestra a due ante. Il servizio è dotato di lavabo in lamiera e water in ceramica bianca, con cassetta fuoritraccia in plastica. La pavimentazione è in piastrelle di color acquamarina (dimensioni cm 20 x 20), abbinata a rive-

stimento delle pareti in piastrelle cm 10 x 10 posate accostate bianche con interposte come greca nella parte superiore piastrelle celesti. Nel locale trova alloggiamento caldaia murale a gas di fabbricazione SIME modello murelle C. F., con relativa parte impiantistica. Tutta la pavimentazione, ad eccezione di quella del bagno, è formata in piastrelle dimensioni cm 31,5 x 31,5 di colore chiaro con puntinatura nera. Tutti i locali sono rifiniti con intonaco al civile e tinteggiature a tempera con pareti colorate e soffitti bianchi.

Infissi e serramenti:

ABITAZIONE: Serramenti esterni: N. 2 portoncino di ingresso principale al piano primo ad anta singola vetrato (vetro camera), realizzato con cassa, telaio e fascette in legno di color noce scuro, dotato di serratura semplice; N. 1 portoncino di ingresso dal soggiorno a due ante e vetrato (vetro camera), realizzato con cassa, telaio e fascette in legno di color noce scuro, dotato di serratura semplice. Finestre ad ante doppia realizzate con cassa, telaio e fascette in legno di color noce chiaro, installate su foro con piana in marmo chiaro. Tutti i serramenti esterni sono difesi da scuri in legno color noce scuro, con relativa ferramenta. Fanno eccezione i serramenti del magazzino interrato che risultano a tre ante e difesi da grata nella bocca di lupo. I serramenti interni, ove presenti, sono realizzati in legno con cassa, fasce e telaio in legno e serramento tamburato, di color noce chiaro. Il serramento della cucina e del vano scale presentano pannello con interposizione di vetro satinato. Il serramento del locale caldaia è realizzato con telaio e porta in metallo color grigio, dotato di specifiche di resistenza REI 120.

MAGAZZINO: Serramento esterno: N. 1 portoncino ad anta singola e vetrata, entrambe in profilato metallico satinato e vetro camera anti-sfondamento. Gli altri fori coperti da tre finestre a due ante realizzate con telaio serramento e fascette in legno, sono difese verso l'esterno da inferriata. Serramenti interni: Porta divisoria con telaio e serramento in profilato metallico color bianco, con vetro camera; porta del bagno realizzata con cassa, telaio, fascette e serramento in legno tamburato color noce.

Lattonerie:

Le scossaline, battiacqua, converse, grondaie, manicotti e pluviali del maggior fabbricato e delle pensiline afferenti alla singola unità sono realizzati in lamiera zincata e verniciata. Lo stato di manutenzione appare buono.

Impianto termico:

ABITAZIONE: L'unità abitativa è dotata di impianto termico di riscaldamento su tutti e due i piani (escluso magazzino), costituito da caldaia, camino raccolta fumi, tubazioni, termosifoni ai vani e termostati. I caloriferi sono stampati in metallo verniciati di color bianco, sprovvisti di valvole termostatiche. L'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è ottenuta con caldaia a gas metano a basamento di fabbricazione IMMARGAS mod. Super Sirio 18 P. E. matricola n. 385179 installata il 23-03-1994, funzionante ed installata nel vano apposito vano tecnico ricavato al piano terra, privo di accesso dall'esterno. Il contatore del gas è alloggiato su nicchia posta nella recinzione esterna.

MAGAZZINO: L'unità è dotata di impianto termico di riscaldamento indipendente, costituito da caldaia, camino raccolta fumi, tubazioni, termosifoni e termostato. I caloriferi sono stampati in metallo verniciati di color bianco, sprovvisti di valvole termostatiche. L'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è ottenuta con caldaia a gas metano a basamento di fabbricazione SIME mod. Murelle B. F. 8/20 ME matricola n. 22/07/950464 da 23,26 kW, funzionante ed installata nel bagno al piano terra. Il contatore del gas è alloggiato su nicchia posta nella recinzione esterna.

Per entrambe le caldaie sono esigibili i libretti di uso e manutenzione. Non è stata rinvenuta dichiarazione di conformità.

Impianto di climatizzazione:

Non presente.

Impianto idrico:

L'edificio è dotato di impianto idrico con adduzione di acqua sanitaria calda e fredda ai servizi ai piani ed alla cucina. L'acqua è ottenuta da pozzo artesiano in comune con altra proprietà, con autoclave e serbatoio alloggiato al piano terra all'interno del vano centrale termica.

Rete fognaria:

La rete fognaria privata comprende raccolta delle acque nere, saponate e piovane. Le acque saponate vengono trattate con vasca condensa-grassi e quelle nere con imhoff. Il tutto va a confluire su fognatura comunale, con tratta finale in comune con le due unità.

Impianti elettrici:

L'impianto elettrico è funzionante, distinto in forza motrice ed illuminazione, separato tra magazzino e abitazione. All'interno del fabbricato i frutti (prevalentemente di fabbricazione b-ticino serie living), le prese e più in generale le soluzioni impiantistiche sono risalenti agli anni novanta, compatibili con gli standard di finitura del fabbricato.

Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto allarme: Presente nel magazzino al piano terra, del tipo mod. AE/CA 3 Alarm system e nell'abitazione.

Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto antenna TV:

presente sia antenna con rastrelliera e parabola, poste sulla sommità del tetto ed impianto con più punti di derivazione all'interno del fabbricato.

Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto telefonico:

Presente.

Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto citofonico:

Presente. Con cornetta audio nell'abitazione e postazione con videocitofono nel magazzino al piano terra (laboratorio di orificeria).

Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Accesso carraio/pedonale:

Il terreno di pertinenza è in parte recintato, ovvero non sussistono divisioni tra le due unità immobiliari costituente la bifamiliare. Fronte strada via Trento la recinzione è costituita da zoccolo e colonne in getto di cemento armato, con ringhiera in elementi di metallo imbullonati. L'accesso pedonale è costituito da cancello con telaio in metallo ed elementi verticali verniciato bianco della stessa tipologia di quelli della ringhiera, sostenuto da muretti in cemento armato con finitura nella parte superiore in mattone. Sono presenti due accessi carrai: accesso ovest esclusivo, costituito da n.1 cancello in ferro a due ante sorretto da colonne in cemento armato formato nella stessa tipologia della ringhiera; accesso est comune alle due unità è costituito da cancellata a due ante, formata da telaio in ferro ed elementi verticali in scatolato metallico il tutto verniciato bianco, della stessa tipologia della ringhiera. Il cancello è motorizzato con attuatori sotto-traccia, oltre a centralina di comando, doppia coppia di fotocellule, lampeggiante e selettore a chiave. La rimanente parte delle recinzione è costituita da zoccolo in manufatto di cemento armato con affogata paleteria metallica a sostegno della rete.

Area scoperta di pertinenza esclusiva: nel lotto sono presenti alberi ad alto fusto ed arbusti, oltre a siepe sempreverde. La superficie non pavimentata è mantenuta a tappeto erboso.

1. Quota e tipologia del diritto 1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto 1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in buone condizioni generali; non si evidenziano problemi strutturali e/o di risalita di umidità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio immobiliare un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse. Viene formato un lotto unico comprendente sia la parte adibita propriamente ad abitazione, sia il laboratorio orafa. Ciò è motivato dal fatto che il vano, pur essendo dota-

to di accesso indipendente, risulta comunque funzionale all'immobile di cui risulta accessorio. Infatti lo stesso può essere agevolmente trasformato in autorimessa, a maggior vantaggio per il maggior immobile.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	142,00	€ 1.050,00
Vani accessori comunicanti	sup lorda di pavimento	0,25	14,00	€ 1.050,00
Vani tecnici	sup lorda di pavimento	0,15	0,56	€ 1.050,00
Vani accessori non comunicanti	sup lorda di pavimento	0,60	29,40	€ 1.050,00
Porticati e terrazzo	sup lorda di pavimento	0,35	9,39	€ 1.050,00
Area scoperta	sup lorda di pavimento	1,00	30,00	€ 1.050,00
			225,36	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2015

Zona: Fiume veneto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/7 - Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1.300

Descrizione: **agricolo di cui al punto Area comune**

Trattasi di particella di terreno facente parte dell'area scoperta ad est del complesso bifamiliare, all'interno dell'area recintata di pertinenza. Il lotto si presenta pavimentata in mattoncino di conglomerato unidimensionale cementizio e costituisce area di manovra ed accesso carraio ad entrambe le unità.

1. Quota e tipologia del diritto 1/4 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà; [REDACTED]
[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

2. Quota e tipologia del diritto 1/4 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà; [REDACTED]
[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Accessori:

Area comune
1. Area scoperta

Sviluppa una superficie complessiva di 142 mq - Destinazione urbanistica: B2 - aree parzialmente edificate / di completamento.
Valore a corpo: € 4.970,00.
Note: Trattasi di area pavimentata funzionale al godimento delle due unità immobiliari ad uso abitativo.

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Fiume veneto;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Anche 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 di civile abitazione con autorimessa in uso oscillano tra i 800 ed i 1.050 euro per metro quadro.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	142,00	€ 1.050,00	€ 149.100,00
Vani accessori comunicanti	14,00	€ 1.050,00	€ 14.700,00
Vani tecnici	0,56	€ 1.050,00	€ 592,20
Vani accessori non comunicanti	29,40	€ 1.050,00	€ 30.870,00
Porticati e terrazzo	9,39	€ 1.050,00	€ 9.863,70
Area scoperta	30,00	€ 1.050,00	€ 31.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 236.625,90
Valore corpo			€ 236.625,90
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 236.625,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 236.625,90

Area comune. agricolo con annesso Area scoperta

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Ai fini della vendita del bene si fa riferimento al bene unitario costituito dalla parte abitativa e dal magazzino - laboratorio, in quanto all'originaria destinazione d'uso dell'accessorio a servizio del maggior immobile ed alla scarsa commerciabilità dello stesso offerto singolarmente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore complessivo intero			€ 9.940,00
Valore complessivo diritto e quota 1/4 + 1/4			€ 4.970,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione in villini [A7]	225,36	€ 236.625,90	€ 236.625,90
Area comune	agricolo con annesso Area scoperta	0,00	€ 9.940,00	€ 4.970,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 60.398,98

Pag. 18

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl

e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)
 Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
 Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.550,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 178.646,93
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 172.000,00
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 178.000,00

Data generazione:
 07-10-2016 10:10:20

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Saverio Marini

41129

MODULARIO
F. 10 2000 437

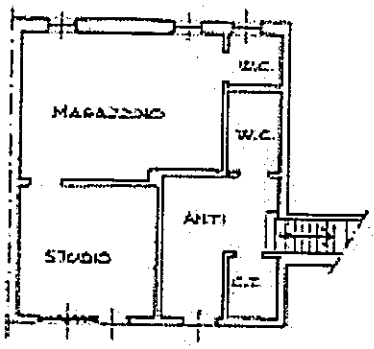


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

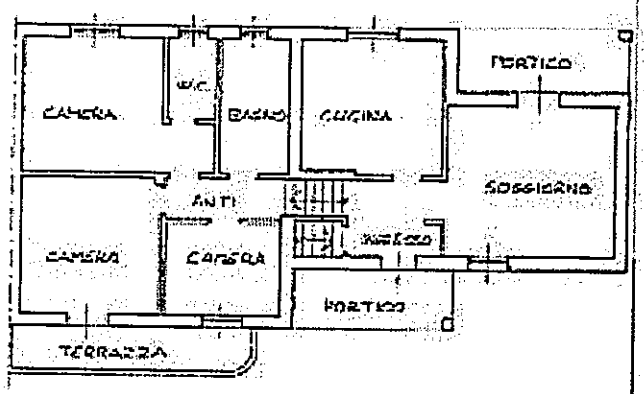
MOD. 01 (CEUI)
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di FIUME VENETO via TRANTO CIV.

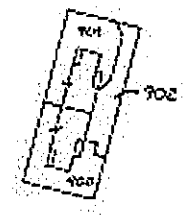
DITTA: [REDACTED]



PIANO TERRA
H=2,50



PIANO PRIMO
H=2,70



ASTRATTO MAPPA
FG. 48 MAPPA 901
1:2000

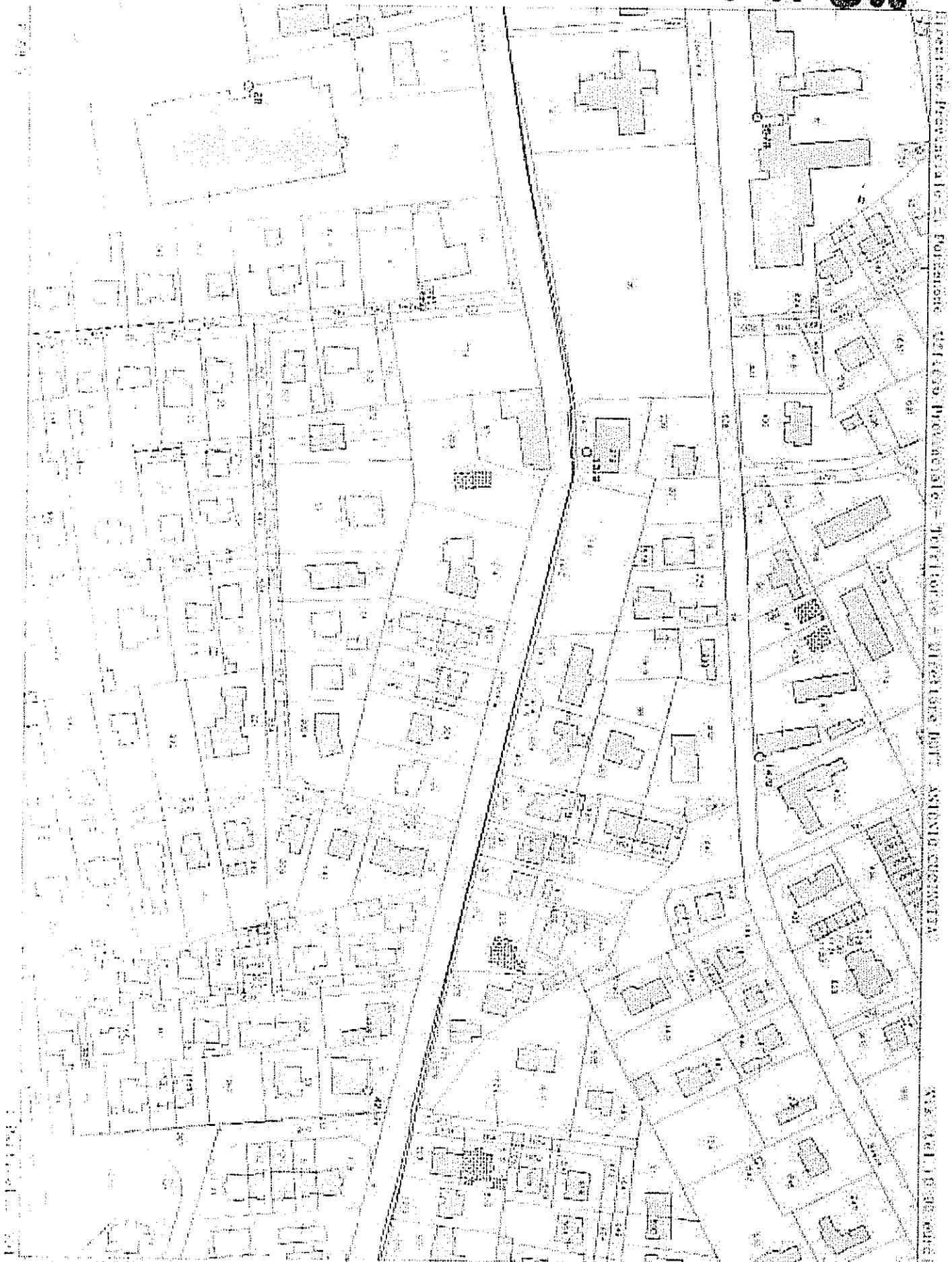
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del Fabbricati - Situazione al 15/06/2016 - Comune di FIUME VENETO (D6211) - Foglio 48 - Particella 901 - Subalterno 01

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal GEOM. [REDACTED]	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 15/12/1993 - Data: 15/06/2016 Totale superficie di acquisizione: 440,90 m ² (di cui 297,90 m ² di cui 210,29 m ²)	Foglio provincia di <u>BORZONOVE</u> <u>600</u> data <u>13.12.93</u> Firma [REDACTED]	<p style="font-size: 2em; text-align: center;">7212</p>



Comune: VENEZIA
 Foglio: 58

Scala originale: 1:2000
 Dimensioni cartacee: 334,000 x 320,000 metri

Progetto: 2015 7.9.14
 Foglio: P3354/2015

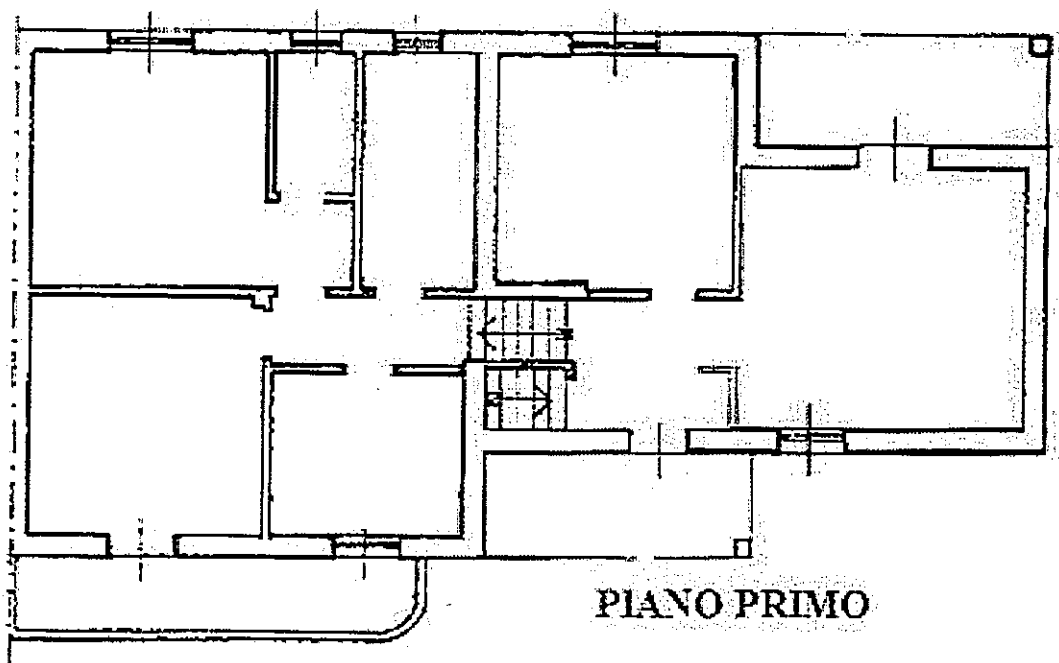
Direzione Provinciale di Forlino - Ufficio Provinciale - Ufficio di Direzione Distrettuale - ANONIMO

Foglio 58

DIFFORMITA' RILEVATE

In rosso le componenti edificate non conformi al progetto autorizzato.

In verde le componenti non edificate (o parzialmente edificate) non conformi al progetto autorizzato.



(Pianta non in scala)