

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 122/2015  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - EDIFICIO**  
**RESIDENZIALE**  
**UNIFAMILIARE**

Esperto alla stima: **Mauro De Marco**  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]  
Studio in: Via Levade 62 - 30170 Pordenone  
Telefono: 0434572704  
Fax: 0434572704  
Email: demarcopn@interfree.it  
Pec: mauro.demarco@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA TAMBOSCO, 5 - FRAZIONE SAN ROCCO - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Lotto:** 001 - EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

foglio 17, particella 733, subalterno 2, scheda catastale PN0068775, indirizzo VIA TAMBOSCO, 5 , piano T-1, comune FORGARIA NEL FRIULI , categoria A2, classe 2, consistenza 6.5, superficie 157, rendita € 335,70

### 2. Possesso

**Bene:** VIA TAMBOSCO, 5 - FRAZIONE SAN ROCCO - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Lotto:** 001 - EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA TAMBOSCO, 5 - FRAZIONE SAN ROCCO - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Lotto:** 001 - EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA TAMBOSCO, 5 - FRAZIONE SAN ROCCO - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Lotto:** 001 - EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** SONEPAR SPA , Pasca Sonia , BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA TAMBOSCO, 5 - FRAZIONE SAN ROCCO - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Lotto:** 001 - EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA TAMBOSCO, 5 - FRAZIONE SAN ROCCO - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Lotto:** 001 - EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA TAMBOSCO, 5 - FRAZIONE SAN ROCCO - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Lotto:** 001 - EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** VIA TAMBOSCO, 5 - FRAZIONE SAN ROCCO - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Lotto:** 001 - EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Prezzo da libero:** € 76.600,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE IN AREA MONTANA

Beni in Forgalia Nel Friuli (Udine)  
Località/Frazione FRAZIONE SAN ROCCO  
VIA TAMBOSCO, 5

**Lotto: 001 - EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE**

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 di tipo civile [A2] sito in Forgalia Nel Friuli (Udine) CAP: 33030

frazione: FRAZIONE SAN ROCCO, VIA TAMBOSCO, 5

Note: EDIFICIO UNIFAMILIARE RESIDENZIALE SU DUE PIANI. PIANO SCANTINATO  
AL GREZZO CON OPERE INTERNE NON AUTORIZZATE E AL GREZZO SIA DI  
STRUTTURA CHE DI IMPIANTI.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 17, particella 733, subalterno 2, scheda catastale PN0068775, indirizzo VIA TAMBOSCO,  
5, piano T-1, comune FORGARIA NEL FRIULI, categoria A2, classe 2, consistenza 6.5, superficie  
157, rendita € 335,70

Derivante da: EX MAPPALE 315 AL CATASTO TERRENI ORA 733

Confini: IL BENE CONFINA A NORD CON STRADA COMUNALE AD EST COM MAP. 316 A SUD  
CON STRADA COMUNALE VIA TAMBOSCO E OVEST CON MAP. 314

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) LA REALIZZAZIONE AL PIANO TERRA-RIALZATO  
SUL VANDO NON IDENTIFICATO VICINO ALLA SCALA DI UN LOCALE W.C.. b) LA SUDDIVISIONE  
INTERNA DELLA SUPERFICIE A CANTINA IN VANI SEMPRE AD USO CANTINA ANCHE SE ANCORA  
IL TUTTO RISULTA AL GREZZO COME DA DOC. FOTOGRAFICA ALLEGATA. c) DIFFORMITA'  
DIMENSIONALE DELLA LEGNAIA E NON RIPORTATA CORRETTAMENTE NELLA SCHEDA  
CATASTALE DOVE RISPETTA INVECE IL PROGETTO APPROVATO IL 31/03/1994.

Informazioni in merito alla conformità catastale: DEVONO ESSERE AGGIORNATE LE SCHEDE

CATASTALI COMPRESO L'AMPLIAMENTO DELLA LEGNAIA PREVIA SANATORIA ....

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

EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE TIPO VILLINO IN FRAZIONE SAN ROCCO A 3 KM CIRCA DAL COMUNE. EDIFICIO META' ANNI 80 SU DUE LIVELLI (SCANTINATO, PIANO TERRA)

**Caratteristiche zona:** periferica AREA TIPICAMENTE MONTANA

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** SAN DANIELE DEL FRIULI.

**Attrazioni paesaggistiche:** AREA DOLOMITICA FRIULANA.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO in data 19/10/2005 ai nn. 91034/28313; Iscritto/trascritto a UDINE in data 08/11/2005 ai nn. 36185/7305; Importo ipoteca: € 190.000; Importo capitale: € 95.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA MUTUO FONDIARIO ; A rogito di NOT. ITALICO MARESCHI SAN DANIELE DEL FRIULI in data 06/02/2008 ai nn. 96886/31528; Importo ipoteca: € 120.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in data 21/05/2010 ai nn. 13845/2559; Importo ipoteca: € 15.000; Note: RISULTA ANNOTATO a) POSIZIONE DI RICORSO AL TRIBUNALE IN DATA 22/06/2010 N. 16785/2442; b) DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE 29/11/2010 N. 32660/4516; .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a [REDACTED] in data 02/09/2010 ai nn. 24552/16630.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a [REDACTED] in data 13/05/2015 ai nn. 10406/7679; NEL QD della nota n. 10406/7679 in data 13/05/2015 si precisa che la trascrizione del pignoramento immobiliare è stata eseguita in virtù del Decreto ingiuntivo emesso dal G. di Pace di Pordenone il 14/01/2015 n. 46/2015 contro [REDACTED] nella procedura esecutiva promossa dall avv. Sonia Pasca. Decreto non risulta Trascritto nei Registri Immobiliari della Conservatoria Competente. Il Monte dei Paschi si è surrogato al Creditore procedente [REDACTED] nella procedura esecutiva cui la presente Certificazione si riferisce.(allegato cert. notarile).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**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:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**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] proprietario/i ante ventennio al 06/04/1985 . In forza di atto di compravendita.

Note: VENDITA TERRENO F. 17 MAP. 315 A SIMONUTTI BEPPINO e BELFIO SONIA IL 06/04/1985

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] e [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/10/2005 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOT CESARE MARZONA SPILIMBERGO , in data 06/04/2005, ai nn. 79796; registrato a MANIAGO , in data 26/04/1895, ai nn. 975 MOD. I /VOL 112; trascritto a UDINE , in data 08/05/1985, ai nn. 9050/7337.

Note: AQUISTO DA [REDACTED] F. 17 MAP. 315 ORA ENTE URBANO MAP. 733 F.17

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 19/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOT. ITALICO MARESCHI , in data 19/10/2005, ai nn. 91033/28312; registrato a UDINE , in data , ai nn. ; trascritto a UDINE , in data 08/11/2005, ai nn. 36184/24407.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: COSTRUZIONE FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE IN FORGARIA F.17 MAPP. 315

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE IN FORGARIA F.17 MAPP. 315

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/03/1985 al n. di prot. 2079

Rilascio in data 30/04/1985 al n. di prot. 2079/2625

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: ABITABILITA' PRINCIPALE DELL'EDIFICIO NON RILASCIATA PER MANCANZA DI CONSEGNA DELL'ACCATASTAMENTO, CON PARERE FAVOREVOLE ANCHE ASL DEL 31/08/1989. LA CONCESSIONE RELATIVA ALLA LEGNAIA N.41 DEL 31/03/1994 RISULTA AGLI ATTI SOLO L'INIZIO LAVORI DEL 14/03/1994 MANCANDO SIA DELLA COMUNICAZIONE DEI CEMENTI ARMATI CHE LA FINE LAVORI E COLLAUDO OLTRE LA RICHIESTA DI AGIBILITA' .

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PIANO TERRA : OPERE INTERNE REALIZZAZIONE/SUDDIVISIONE INTERNO DIFFORME DA PROGETTO E PLANIMETRIA CATASTALE; LEGNAIA DIFFORMITA" DI DIMENSIONAMENTO; OPERE INTERNE REALIZZAZIONE DI W.C. IN SOSTITUZIONE RIPOSTIGLIO PIANO RIALZATO LATO SCALA (ALL.D3)

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: PIANO TERRA . OPERE INTERNE DIFFORMITA' DIMENSIONALE LOCALE LEGNAIA CONC. 41 DEL 31/03/1994.

Note: PREVIA ULTERIORE E APPROFONDATA VERIFICA PRESSO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE SOPRACITATE E' PREVENTIVABILE UN IMPORTO DI CIRCA €.5000/00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C N.24 DEL 06/08/2012
Zona omogenea:	B1 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ART 15.2
Norme tecniche di attuazione:	B1 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ART 15.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	art 15.2 PRGC NT.1MC/MQ
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	7.50 ML
Volume massimo ammesso:	320
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	VINCOLO URBANISTICO ART. 48 PRGC NT. ART. 39 FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: DA SANARE LA MAGGIORE CUBATURA DELLA LEGNAIA CON IL PIANO CASA .**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE POSTO SU UN LOTTO DI TERRENO DI CIRCA 987 MQ. LUNGO LA STRADA COMUNALE VIA TAMBOSCO. EDIFICIO REALIZZATO CON PROGETTO DEL 1985, COMPOSTO DA DUE PIANI, UNO SCANTINATO A LIVELLO STRADA CIRCA (realizzazione su pendio come da foto allegate) E DA UN PIANO PRIMO/RIALZATO. IL PIANO SCANTINATO RISULTA ESSERE ANCORA LA GREZZO AVANZATO CON LA REALIZZAZIONI DI PIU' VANI SEMPRE AD USO CANTINA COME GIA' DESCRITTI E LA RIDUZIONE DEL PORTONE DI INGRESSO A UN PASSAGGI DI CIRCA 1.30 ML. ESTERNAMENTE DA LOCALE USO LEGNAIA/POSTO AUTO ADDOSSATA AL FABBRICATO ORIGINARIO CON AUTORIZZAZIONE DEL 1994. IL PIANO PRIMO E' COMPOSTO DA PORTICATO ESTERNO SU COLONNE, INGRESSO/SOGGIORNO, CUCINA , DISIMPEGNO, TRE CAMERE UN BAGNO E UN RIPOSTIGLIO/W.C. TRANNE PICCOLE RIFINITURE IL PIANO TERRA RISULTA ULTIMATO. LA PAVIMENTAZIONE DELL'INTERO PIANO RISULTA A CERAMICA UGUALE PER TUTTI I VANI DI 30\*30 CM CIRCA DI COLORE CHIARO (bianco ghiaccio) CON ESCLUSIONE DEI BAGNI AVENTE SEMPRE CERAMICA MA DI ALTRO TIPO (foto allegate). SERRAMENTI IN LEGNO CON SCURI E DOPPI VETRI (tipo termopan).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **169,00**

E' posto al piano: SCANTINATO E TERRA/RIALZATO

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: LO STATO DELL'IMMOBILE PRESENTA CERTAMENTE SEGNI DI VETUSTA' E NECESSITEREBBE DI INTERVENTI MINIMI DI MANUTENZIONE ORDINARIA CON ESCLUSIONE DEL PIANO SCANTINATO E LEGNAIA/AUTORIMESSA CHE RISULTANO AL GREZZO E SONO DA ULTIMARE NEI RIVESTIMENTI INTONACI, PAVIMENTAZIONI, E IL COMPLETAMENTO DEL RIVESTIMENTO DEI MARCIAPIEDI ANCH'ESSI AL GREZZO DA COMPLETARE. DA SEGNALARE LA ROTTURA DI UN ANGOLO DI BIDET DEL BAGNO PRINCIPALE DA SOSTITUIRE.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **CONTINUAZIONE SOLAIO EDIFICIO** condizioni: **buone**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **cotto su pareti e tavelloni soffitta non praticabile** condizioni: **sufficienti**



Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: SCALE RAMPA ESTERNA PER RAGGIUNGERE PIANO TERRA RIALZATO GRADONI IN C.A.
Solai	tipologia: <b>solaio tipo</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: PIANO SCANTINATO SOLAIO PREFINITO IN LASTRE TIPO "PREDALL"
Strutture verticali	materiale: <b>miste</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: CANCELLO CARRAIO TIPOLOGICAMENTE SIMILE AL PEDONALE AD UN ANTA
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: RIFERIMENTO AL PIANO TERRA RIALZATO
Manto di copertura	materiale: <b>TEGOLE DI CEMENTO COLORATE</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: NON RISULTA VISIBILE LA PRESENZA DI ISOLAMENTI IDROTERMICI
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>NON VISIBILE E NON DOCUMENTATA</b> condizioni: <b>INTONACO FINITO LISCIO</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>DA POSARE RIVESTIMENTO FINALE</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: PIANO SCANTINATO COME DESCRITTO E DA DOC FOTOGRAFICA RISULTA AL GREZZO.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: SOLAIO SCANTINATO TIPO "PREDALLE"
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramiche 20*30 e 20*20</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramiche 20*30 e 20*20</b> condizioni: <b>buone</b>

Scale posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **da collaudare**  
- Note: LINEE ESTERNE AL PIANO SCANTINATO

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento**  
recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni:  
**sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete  
di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità:  
**rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:  
**tubi in rame** diffusori: **radiatori in acciaio verniciati** condizioni:  
**sufficienti** conformità: **da collaudare**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

MISURE DA PROGETTO/CATASTALI SCANTINATO  $85.55/2 = 42.77$  PIANO TERRA RIALZATO 126.64 TOTALE  
SUPERFICIE MQ. 169.41

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	1,00	169,00	€ 500,00
			<b>169,00</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Accessori:**

A

1. legnaia/posto auto      identificato al n. 3 sub. catastale posto al piano SEMINTERRATO composto da LEGNAIA - Sviluppa una superficie complessiva di 29.00 mq - Destinazione urbanistica: RES  
Valore a corpo: € **11500**  
Note: escluso oneri di sanatoria e procedurali.(ALL D3)

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

PER LA VALUTAZIONE CONSIDERATO IL MOMENTO ECONOMICO COMUNQUE SI FA RIFERIMENTO ALL'UBICAZIONE DEL BENE IN AREA MONTANA.

**Elenco fonti:**

Catasto di UDINE ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di UDINE ;

Uffici del registro di UDINE;

Ufficio tecnico di FORGARIA NEL FRIULI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: VALORE VARIABILE MINIMO SIA ZONA CENTRALE CHE PERIFERICA DA 440 A 750€ .

**8.2 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso legnaia/posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

IL CRITERIO ADOTTATO CONSISTE NELL'OSSERVARE SIA LO STATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA CHE I VALORI MEDI RIPORTATI SULLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE (allegato) IL MOMENTO ECONOMICO MA SOPRATTUTTO LA ZONIZZAZIONE CHE CERTAMENTE DETERMINA UN DECREMENTO NON DATO DAI COSTI DI COSTRUZIONE MA DALLA ESILE RICHIESTA.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	169,00	€ 500,00	€ 84.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 84.500,00
Valore corpo	€ 84.500,00
Valore accessori	€ 11.500,00
Valore complessivo intero	€ 96.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 96.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso legnaia/posto auto	169,00	€ 96.000,00	€ 96.000,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 14.400,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
SANATORIA COME GIA' DESCRITTA OPERE DIFFORMI	€ -5.000,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 76.600,00

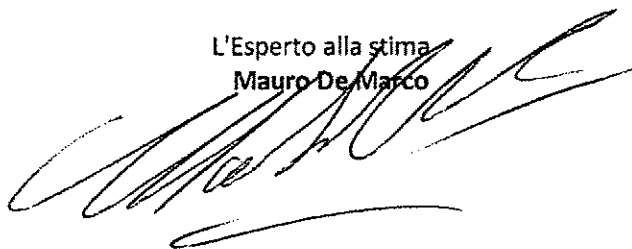
**Allegati**

- A) Nomina e Quesito di incarico;1)GIURAMENTO;
- B) Lettere R/R operazioni peritali;
- C) Individuazione in mappa aereo fotogrammetrica della zona;

- D) Visure catastale, 1) Elaborati Planimetrici, 2) Planimetrie catastali, 3) DIFFORMITA' RISCONTRATE;
- E) Copia estratto catastale 1/2000;
- F) ATTO DI PROVENIENZA 19/10/2005 REP. 91033;
- G) Relazione Notarile Iscrizioni e Trascrizioni ventennale Ipotecario;
- 1) Visura Ipotecaria Aggiornata al 22/09/2016; 2) Storico Catastale 09/04/15;
- H) COPIA Osservatorio immobiliare Agenzia del Territorio;
- I) P.R.G.C. N.T.A. N. 14 VARIANTE C.C. n° 2406/08/2012 1) ZONA B1;
- L) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.
- M) CONCESSIONE 2625 1) ELABORATI GRAFICI A-B-C; 2) COLLAUDO; 3) CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE';
- N) RICHIESTA DI ABITABILITA'; 1) ASSEVERAZIONE
- O) CONCESSIONE LEGNAIA 940004114/03/1995; 1) ELABORATI GRAFICI 1-2-3; 2) INIZIO LAVORI;
- P) ESTRATTO PER RIASSUNTO MATRIMONIO;
- Q) Documentazione fotografica n.68;

Data generazione:  
22-09-2016 10:09:37

L'Esperto alla stima  
Mauro De Marco



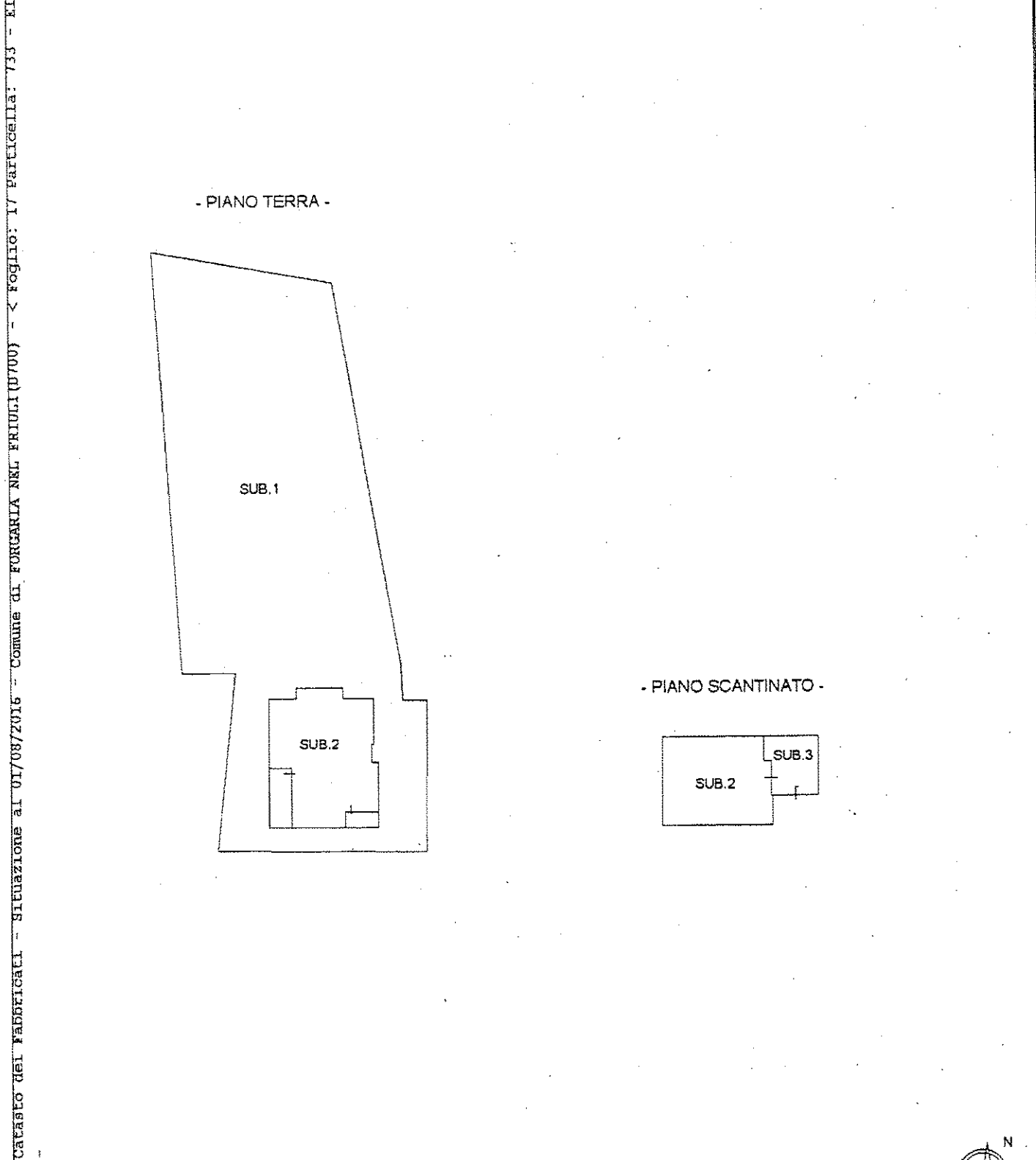
D1

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Udine

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Coletti Gianpiero  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Udine N. 2338

Comune di Forgalia Nel Friuli  
Sezione: Foglio: 17 Particella: 733  
Protocollo n. UD0212715 del 10/10/2005  
Tipo Mappale n. 211620 del 07/10/2005

Dimostrazione grafica dei subalterni  
Scala 1 : 500



CATASTO DEL FABBRICATI - SITUAZIONE AL 01/08/2016 - Comune di FORGALIA NEL FRIULI (0700) - < Foglio: 17 Particella: 733 - ELABORATO PLANIMETRICO

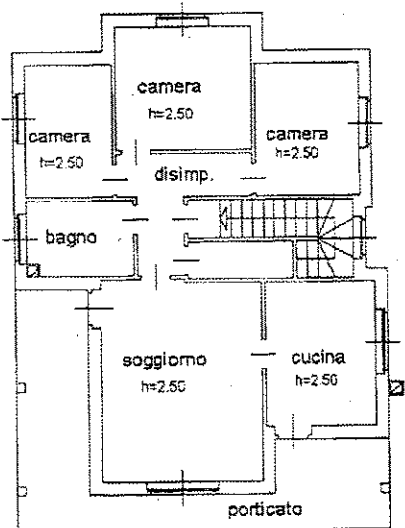


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Udine**

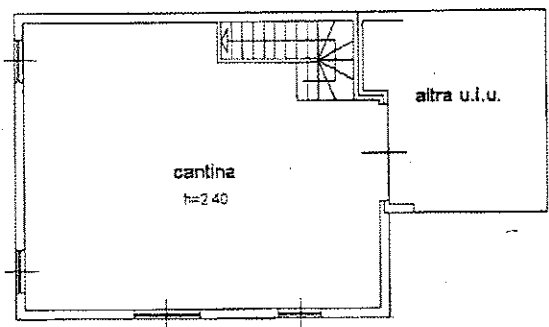
Dichiarazione protocollo n. UD0212715 del 10/10/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Forgaria Nel Friuli	
Via Tambosco	civ. 5
Identificativi Catastali:	Compilata da: Coletti Gianpiero
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 17	Prov. Udine
Particella: 733	N. 2338
Subalterno: 2	

Scheda n. 1      Scala 1: 200

- PIANO TERRA-RIALZATO -

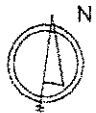


- PIANO SCANTINATO -



Catasto dei fabbricati - Situazione al 01/08/2016 - Comune di FORGARIA NEL FRIULI(D700) - < Foglio: 17 Particella: 733 - Subalterno 2 ->  
VIA TAMBOSCO n. 5 piano: S1-T;

Ultima Planimetria in atti

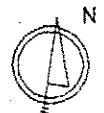
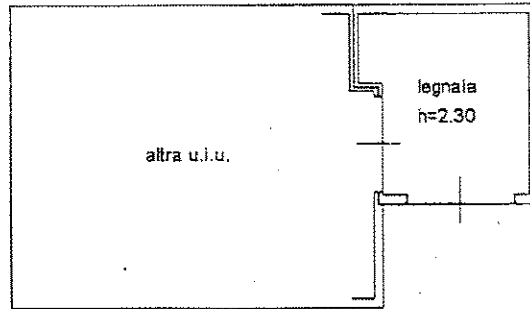


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0212715 del 10/10/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Forcaria Nel Friuli	
Via Tambosco civ. 5	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Coletti Gianpiero
Foglio: 17	Iscritto all'albo:
Particella: 733	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Udine N. 2338

Scheda n. 1 Scala 1:200

- PIANO SCANTINATO -



CATASTO DEI FABBRICATI - Situazione al 01/08/2016 - Comune di FORCARIA NEL FRIULI (D700) - Foglio: 17 - Particella: 733 - Subalterno: 3 - VIA TAMBOSCO n. 5 piano: S1;

Ultima Planimetria in atti



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0212715 del 10/10/2005  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Forgaria Nel Friuli  
Via Tambosco civ. 5

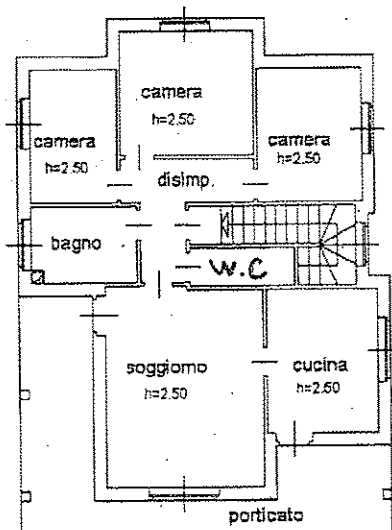
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 17  
Particella: 733  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Coletti Gianpiero  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Udine N. 2338

Scheda n. 1 Scala 1:200

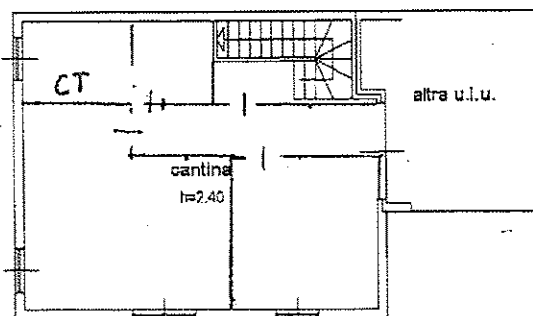
### DIFFORMITA' RICONTRAE

- PIANO TERRA-RIALZATO -



W.C.

- PIANO SCANTINATO -



OPERE  
INTERNE  
(grezzo)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2016 - Comune di FORGARIA NEL FRIULI (D700) - < Foglio: 17 Particella: 733 - Subalterno 2 >  
VIA TAMBOSCO n. 5 piano: S1-I;

Ultima Planimetria in atti



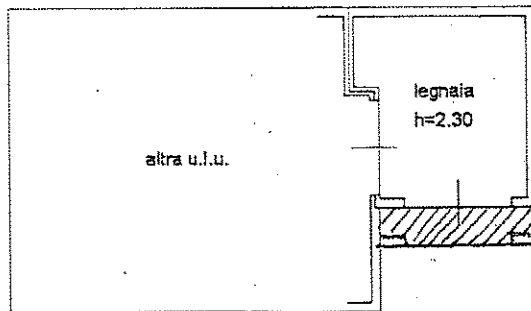
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Udine

Dichiarazione protocollo n. UDO212715 del 10/10/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Forgoria Nel Friuli	
Via Tambosco	civ. 5
Identificativi Catastali:	Compilata da: Coletti Gianpiero
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 17	Prov. Udine
Particella: 733	N. 2338
Subalterno: 3	

Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2016 - Comune di FORGORIA NEL FRIULI (D700) - Foglio 17 Particella 733 - Subalterno 3 - VIA TAMBOSCO n. 5 piano: S1;

- PIANO SCANTINATO -



DIFFORMITÀ  
DIMENSIONALI



Ultima Planimetria in atti

N=30200

Direzione Provinciale di Udine Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANCESCO PAOLO CHIMIENTI

Vis. ord. (1,00 euro)

E=25600



1 Particella 733

Comune FORGARIA NEL FRIULI  
Foglio 17  
Richiedente: C.T.U. DE MARCO MAURO

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

1-Ago-2016 9:22:37  
Prot. n. PN0068774/2016