

---

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

promossa da: **Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop**

contro 

N° Gen. Rep. **58/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001  
Abitazione con area di  
pertinenza**

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 01311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 47 - 33082  
Azzano Decimo (PN)

Telefono: 0434648776

Fax:

Email: [luca.gaiarin@libero.it](mailto:luca.gaiarin@libero.it)

Pec: [luca.gaiarin@geopec.it](mailto:luca.gaiarin@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via 6 Maggio n. 2 - Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Descrizione zona:** Forgaria nel Friuli porta d'ingresso al Monte Prat, un altopiano posto ad un'altitudine media di 800 metri sul livello del mare. I numerosi sentieri segnalati tra i boschi, e i grandi prati in quota rendono l'area particolarmente interessante per le escursioni sulle tracce delle mulattiere, gli antichi sentieri utilizzati un tempo per condurre il bestiame in alpeggio durante i mesi estivi.

**Lotto:** 001 - abitazione e area di pertinenza

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:**

**foglio 26, particella 231**, indirizzo Via Dante n. 52, comune Forgaria nel Friuli, categoria area urbana

**foglio 26, particella 235, subalterno 2**, scheda catastale n. T100026 del 24/04/1996, indirizzo Via VI Maggio, interno 2, piano S1-T-1, comune Forgaria nel Friuli, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 131 mq., rendita € 263,39

**foglio 26, particella 235, subalterno 3**, scheda catastale n. T100027 del 24/04/1996, indirizzo Via VI Maggio, interno 2, piano S1, comune Forgaria nel Friuli, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie 20 mq., rendita € 28,92

**foglio 26, particella 231**, Partita 1, sezione censuaria Forgaria nel Friuli,, qualità ente urbano, superficie catastale 38 mq.

**foglio 26, particella 232**, sezione censuaria Forgaria nel Friuli, qualità area fabbricato demolito, superficie catastale 25 mq.

**foglio 26, particella 234**, sezione censuaria Forgaria nel Friuli, qualità area

fabbricato demolito, superficie catastale 51 mq.

**foglio 26, particella 1037**, sezione censuaria Forgaria nel Friuli, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 14

## 2. Possesso

**Bene:** Via 6 Maggio n. 2 – località Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Lotto:** 001 - abitazione e area di pertinenza

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via 6 Maggio n. 2 – località Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Lotto:** 001 - abitazione e area di pertinenza

**Corpo:** A

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via 6 Maggio n. 2 – località Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Lotto:** 001 - abitazione e area di pertinenza

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via 6 Maggio n. 2 – località Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Lotto:** 001 - abitazione e area di pertinenza

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno.

## 6. Misure Penali

**Bene:** Via 6 Maggio n. 2 – località Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Lotto:** 001 - abitazione e area di pertinenza

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via 6 Maggio n. 2 – località Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Lotto:** 001 - abitazione e area di pertinenza

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Via 6 Maggio n. 2 – località Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

**Lotto:** 001 - abitazione e area di pertinenza

**Prezzo da libero:** € 102.000,00

## Premessa

Il sottoscritto **geom. Luca Galarin**, nato a Pordenone il 19-11-1972 (C.F.: GRN LCU 72S19 G888L), con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 47 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dal dott. Francesco Petrucco Toffolo in data 12-08-2016, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 07-12-2016, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso all'immobile oggetto di stima. Durante tale sopralluogo, si visionava nel dettaglio il bene pignorato, si effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e si provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.

Beni in **Forgaria Nel Friuli (Udine)**

Località/Frazione **Cornino**

Via 6 Maggio n. 2

**Lotto: 001 - abitazione e area di pertinenza**

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 frazione: Cornino, Via 6 Maggio n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

**foglio 26, particella 231**

indirizzo Via Dante n. 52, comune Forgaria nel Friuli, categoria area urbana

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti parti comuni.

Confini: - a nord: mappale 1222; - a sud: mappale 232; - a est: mappale 1037; - a ovest:  
mappale 1038.

**foglio 26, particella 235, subalterno 2**

scheda catastale n. T100026 del 24/04/1996, indirizzo Via VI Maggio, interno 2, piano S1-  
T-1, comune Forgaria nel Friuli, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 131

mq., rendita € 263,39

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti parti comuni.

Confini: - a nord: mappale 232-234; - a sud: mappale 233-984; - a est: strada comunale; - a ovest: mappale 1041-233.

**foglio 26, particella 235, subalterno 3**

scheda catastale n. T100027 del 24/04/1996, indirizzo Via VI Maggio, interno 2, piano S1, comune Forgaria nel Friuli, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie 20 mq., rendita € 28,92

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti parti comuni.

Confini: - a nord: mappale 232-234; - a sud: mappale 233-984; - a est: strada comunale; - a ovest: mappale 1041-233.

**Identificato al catasto Terreni:**

**foglio 26, particella 231**

Partita 1, sezione censuaria Forgaria nel Friuli, qualità ente urbano, superficie catastale 38 mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti parti comuni.

Confini: - a nord: mappale 1222; - a sud: mappale 232; - a est: mappale 1037; - a ovest: mappale 1038.

**foglio 26, particella 232**

sezione censuaria Forgaria nel Friuli, qualità area fabbricato demolito, superficie catastale 25 mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti parti comuni.

Confini: - a nord: mappale 231; - a sud: mappale 235; - a est: mappale 234; - a ovest: mappale 1041.

**foglio 26, particella 234**

sezione censuaria Forgaria nel Friuli, qualità area fabbricato demolito, superficie catastale 51 mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti parti comuni.

Confini: - a nord: mappale 1037; - a sud: mappale 235; - a est: strada comunale; - a ovest: mappale 232.

**foglio 26, particella 1037**

sezione censuaria Forgaria nel Friuli, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 14 mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti parti comuni.

Confini: - a nord: mappale 1222; - a sud: mappale 232; - a est: mappale 234; - a ovest: mappale 231.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

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

L'abitazione di tipo civile unifamiliare, è ubicata nel Comune di Forgaria nel Friuli (UD) in Via 6 Maggio n. 6, in località Cornino, distante circa 3 km. dal centro comunale. La popolazione residente nel Comune di Forgaria è di circa 1.800 abitanti. La zona non offre servizi base quali alimentari, scuola, ufficio postale, ecc. se non spostandosi nel capoluogo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale/agricola/montana a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole/montane.

**Importanti centri limitrofi:** San Daniele del Friuli a 15 km.

**Attrazioni paesaggistiche e Attrazioni storiche:** vedasi

[https://it.wikipedia.org/wiki/Forgaria\\_nel\\_Friuli](https://it.wikipedia.org/wiki/Forgaria_nel_Friuli).

**Principali collegamenti pubblici:** non specificato.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Palla Luisa, in qualità di proprietario dell'immobile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Mareschi Italice in data 26/07/2007 ai nn. 95.881/30.821;

Registrato a Udine;

Iscritto/trascritto a Udine in data 07/08/2007 ai nn. 26.668/6.016;

Importo ipoteca: € 180.000; Importo capitale: € 90.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro Palla Luisa;

Derivante da: verbale di pignoramento;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 22/02/2016 ai nn. 726 iscritto/trascritto a Udine in data 29/02/2016 ai nn. 4.685/3.527.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:** nessuna.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 0,00.

**Millesimi di proprietà:** assenti tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevate.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

**Indice di prestazione energetica:** "E"

**Note Indice di prestazione energetica:** per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. Stefania Schiavo (allegato n. 6)

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuno.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

[REDAZIONE]

proprietario/i ante ventennio al 25/09/2006.

**Titolare/Proprietario:**

[REDAZIONE]

[REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 26/07/2007.**

In forza di denuncia di successione; registrato a Udine, in data 06/11/2006, ai nn. 42/1737.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] dal 26/07/2007  
ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito del dott. Mareschi Italice, in data 26/07/2007, ai nn. 95.880/30.820; registrato a Udine, in data 06/08/2007, ai nn. 11.367/1T; trascritto a Udine, in data 07/08/2007, ai nn. 26.666/16.364.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 1.316

Intestazione: Palla Norma

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ricostruzione fabbricato uso civile abitazione.

Oggetto: ricostruzione

Presentazione in data 24/03/1981 al n. di prot. 1.470

Rilascio in data 28/05/1981 al n. di prot. 1.470

Abitabilità/agibilità in data 15/05/1984 al n. di prot. 2.673

NOTE: è stata rilasciata una variante n. 1.316 bis del 22-08-1983.

Non è stato possibile reperire copia di tutti i documenti depositati agli atti comunali in quanto non presenti all'interno del fascicolo in archivio.

Numero pratica: n. C9600049

Intestazione: Palla Norma

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recinzione parziale dell'area di proprietà.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/07/1996.

Rilascio in data 04/07/1996 al n. di prot. 4.742

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;**

note: non sono state riscontrate difformità se non per alcune misure interne rientranti comunque nelle tolleranze previste.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n. 47 del 03/08/2016
Zona omogenea:	B1 di completamento all'interno del P.P.R. "Cà Dante"
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
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
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	7,50 ml.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

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

L'immobile oggetto di stima (LOTTO 001) è costituito da una abitazione civile disposta su due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Come rilevabile dalla documentazione progettuale e dai rilievi fotografici, l'edificio presenta una tipologia costruttiva lineare tipica dell'epoca di costruzione. L'accesso pedonale e carrozabile, avvengono direttamente dalla via pubblica. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico e fognario, mentre il combustibile per l'impianto di riscaldamento è il gasolio da cisterna. La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 07/12/2016, è la seguente: da via 6 Maggio, si accede tramite una mezza rampa di scale ad un ballatoio/terrazzo esterno, che introduce all'ingresso al piano rialzato (terra catastale) che distribuisce nei vani soggiorno/pranzo, cucina, bagno e due camere da letto; tramite scala interna posizionata in cucina, si accede al piano primo nel quale trova collocazione una soffitta allo stato grezzo (mancano in particolare caldaie di pavimentazione, intonaci, ecc.); al piano seminterrato si accede tramite rampa di scale interna con ingresso nel disimpegno della zona notte e che conduce direttamente in un locale di sgombero; il restante piano è utilizzato come cantina, autorimessa (sub. 2), ripostiglio e c.f.

Oltre ad avere una piccola area a giardino nel fronte e nel retro, l'abitazione ne ha una ulteriore nel lato nord dell'edificio costituita dai mappali 231-232-234-1037 per una superficie catastale complessiva di mq. 128.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] iena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **258,00**

E' posto al piano: S1-T-1.

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1981 e il 1983.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2:

ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra ml. 2,70 - piano seminterrato ml. 2,50 - piano primo ml. 2,20 media

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **buono**.

**Condizioni generali dell'immobile:**

L'abitazione si presenta in condizioni di buono stato di conservazione. Gli infissi esterni del piano rialzato e primo sono con telaio in legno colore naturale, doppio vetro e scuri in legno mentre nel piano seminterrato hanno telaio in alluminio e vetro semplice; gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta singola colore naturale; il portoncino di ingresso è in legno massiccio con apertura ad anta normale; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica; i pavimenti della zona notte nonché sono in legno; le finiture sono di discreta qualità ed in buono stato di manutenzione. Tutto il piano seminterrato ha pavimentazione in piastrelle di ceramica. Si evidenzia che non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia marca Termorossi modello RT22 alimentata a gasolio. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di salvavita; l'acqua è fornita dalla rete pubblica; l'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di normale serie. E' inoltre presente in copertura un piccolo impianto a pannelli solari con bollitore esterno.

Per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzata l'abitazione che schematicamente si possono riassumere come segue:

Le murature perimetrali e portanti sono in laterizio e c.a.; i solai di interpiano sono in latero-cemento (compreso il solaio di copertura); la copertura è a falde inclinata sempre con struttura in latero-cemento con soprastante manto; le pareti divisorie interne sono costituite

da tramezze in laterizio intonacate da entrambi i lati e tinteggiate a tempera. Esternamente le superficie risultano intonacate al civile e tinteggiate; i davanzali e le soglie sono in marmo.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti:

- superficie lorda a destinazione residenziale piano rialzato mq. 86 (arrotondati);
- superficie lorda a destinazione accessoria piano seminterrato comprensiva di autorimessa (sub. 2) mq. 86 (arrotondati);
- superficie lorda a destinazione accessoria piano primo (soffitta) mq. 72 (arrotondati);
- superficie lorda a destinazione terrazza piano rialzato mq. 14 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, pari a 0,50 per gli accessori, autorimesse e cantine e soffitte e pari a 0,25 per terrazze, balconi, simili.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale piano rialzato (terra catastale)	sup reale lorda	1,00	86,00	€ 600,00
accessori piano seminterrato	sup reale lorda	0,50	43,00	€ 600,00
accessori piano primo (soffitta accessibile)	sup reale lorda	0,50	36,00	€ 600,00
terrazza piano rialzato	sup reale lorda	0,25	3,50	€ 600,00

**168,50**

#### Accessori:

A

1. Giardino

posto al piano T;

Svilupa una superficie complessiva di 128 mq.

Destinazione urbanistica: B1

Valore a corpo: € 900

Note: terreni costituiti dai mappali 231-232-234-1037

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Inoltre si valutano tutti gli elementi in precedenza descritti e le condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso, l'ubicazione e le difficoltà del mercato immobiliare di attribuire un valore all'abitazione unifamiliare di €/mq. **600,00**.

#### Elenco fonti:

Catasto di Udine;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine;

Uffici del registro di Udine;

Ufficio tecnico di Forgaria nel Friuli (UD);

Agenzie immobiliari operanti in zona;

#### Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- O.I.A.T.: parametri abitazioni civili in zona con codice R1, microzona catastale n. 1, fascia/zona extraurbana/resto del territorio comunale  
min. €/mq. 440,00 - max €/mq. 650,00 in normale stato conservativo;
- F.I.M.A.A.: non rilevabile per Comune Forgaria nel Friuli (UD);
- F.I.A.P.: non rilevabile per Comune Forgaria nel Friuli (UD);

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati nella compravendita di immobili. In particolare si è individuata un'abitazione di simili caratteristiche ubicata nella stessa località..

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
residenziale piano rialzato (terra catastale)	86,00	€ 600,00	€ 51.600,00
accessori piano seminterrato	43,00	€ 600,00	€ 25.800,00
accessori piano primo (soffitta accessibile)	36,00	€ 600,00	€ 21.600,00
terrazza piano rialzato	3,50	€ 600,00	€ 2.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 101.100,00
Valore Corpo	€ 101.100,00
Valore Accessori	€ 900,00
Valore complessivo intero	€ 102.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 102.000,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso giardino	168,50	€ 102.000,00	€ 102.000,00

**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% )	€ 15.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 86.700,00

**Note finali dell'esperto:**

Recapito telefonico della Sig.na [REDACTED] n. 335.1608281.

**Allegati:**

allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;

allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI;

allegato 3: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;

allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;

allegato 6: A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;

allegato 7: C.D.U., N.T.A. ED ESTRATTO DI P.R.G.C.;

allegato 8: CERTIFICATO DI STATO LIBERO;

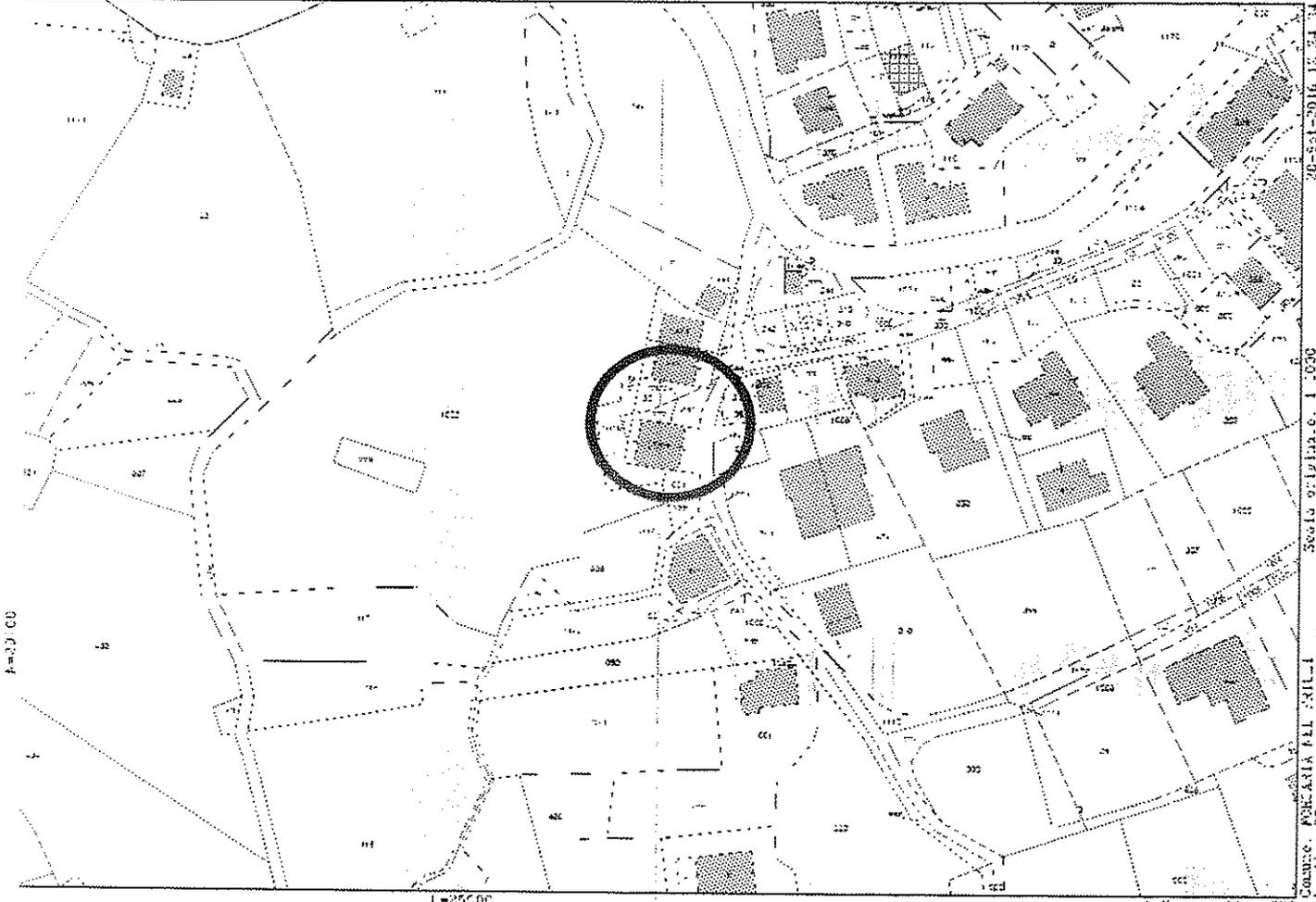
allegato 9: CERTIFICATO INSUSSITENZA CONTRATTI DI AFFITTO.

Data generazione:

13-12-2016 17:12:45

L'Esperto alla stima

**Luca Gaiarin**



Comune: FIRENZA - P.L. 1000 - I  
 Scala grafica: 1:1000  
 Coordinate cart. UTM: 32T-800 x 49 020 metri  
 Fog. n. 11/3756/2016  
 20-551-2016 11-24-24

MODULARIO  
F. 119 - rend. 0/00



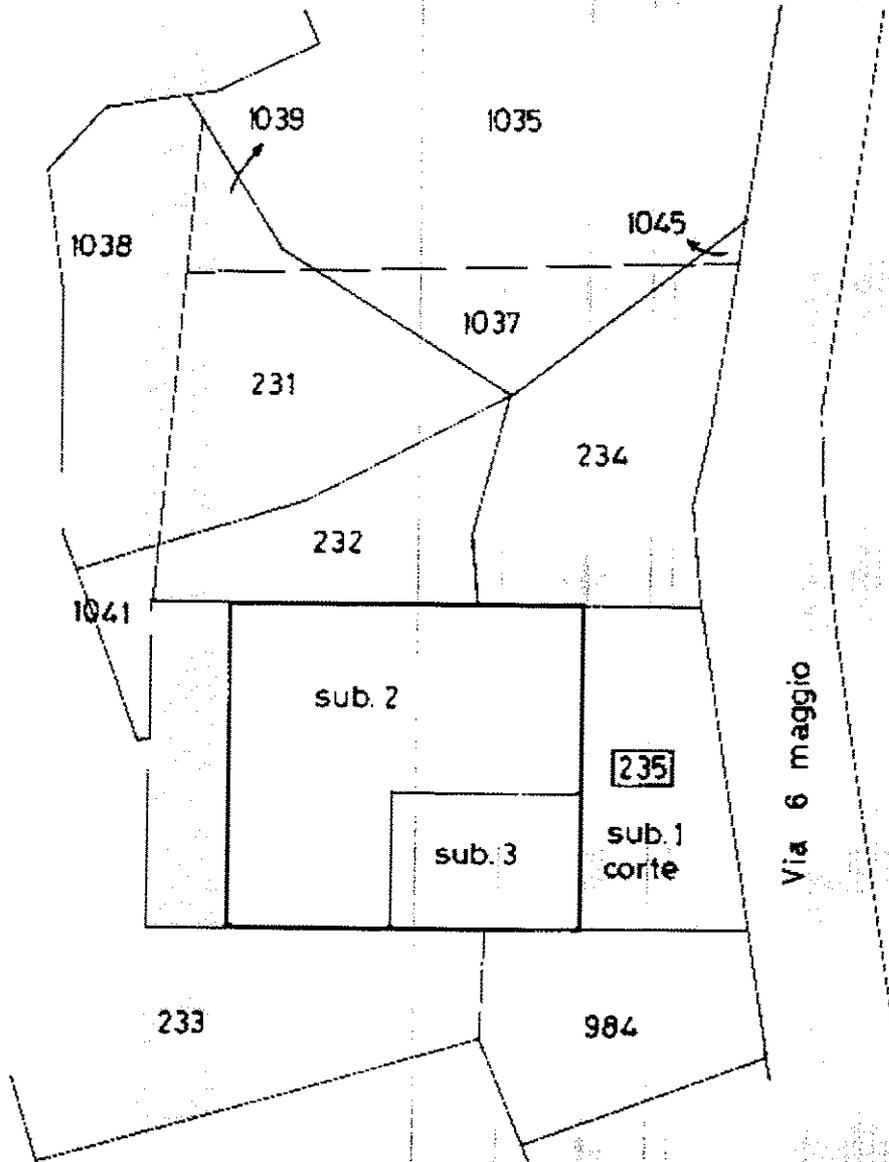
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CE)

PI  
800

Planimetria di u.l.u. in Comune di FORCARIA NEL FRUITELLI via Via 6 maggio, 1045, 000100 civ. 2

ELABORATO PLANIMETRICO



LEGENDA

- Sub. 1 - Corte comune ai Sub. 2 e 3
- Sub. 2 - Abitazione
- Sub. 3 - Abitazione

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto del Territorio - Situazione al 20/09/2016 - Comune di FORCARIA NEL FRUITELLI (D700) - Foglio: 26 - Particella: 235 - Elaborato planimetrico

Dichiarazione di NC <input type="checkbox"/> Ultima planimetria <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Perito Industriale Spile</u> [Redacted]	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 24/04/1996 - Data: 20/09/2016 - n. T176513 - Richiedente: Telematico Totale sottode: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile. n. 235 sub. _____ / 9999	della provincia di _____ data 11 APR. 1996 [Redacted]	24 APR. 1996 1826/96

MODULARIO  
F. fig. rend. 000

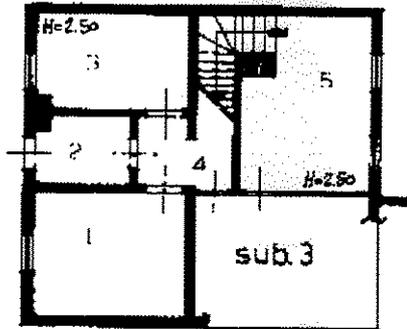


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

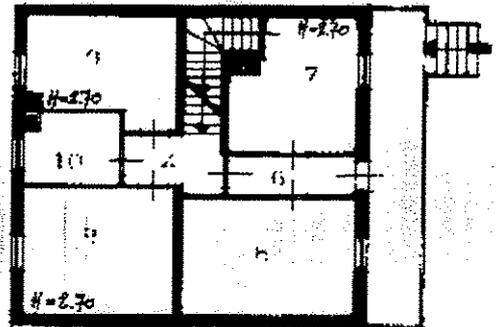
MOD. AM (C)  
- H  
000

Planimetria di u.i.u. in Comune di FORGHARIA NEL FRIULI via Sei Maggio loc. Sornino civ. 2

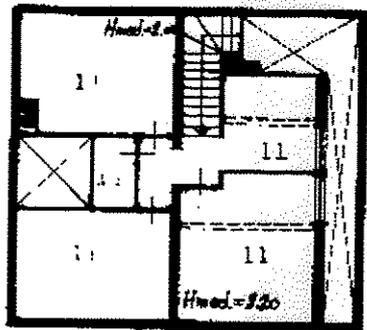
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



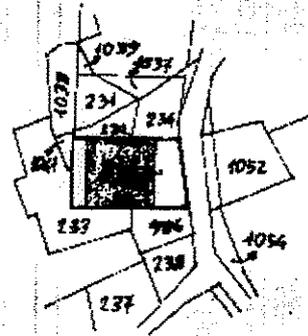
PIANO PRIMO



LEGENDA

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| 1 - Cantina            | 7 - Cucina    |
| 2 - Centrale Termica   | 8 - Soggiorno |
| 3 - Ripostiglio        | 9 - Camera    |
| 4 - Disimpegno         | 10 - Bagno    |
| 5 - Locale di sgombero | 11 - Soffitta |
| 6 - Ingresso           |               |

10 metri



Mappa di FORGHARIA NEL FRIULI (UD) Foglio 26 - scala 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2016 - Comune di FORGHARIA NEL FRIULI (UD) - Foglio 26 - Particella 235 - Subalterno: 2 - VIA VI MAGGIO n. 2 piano: S1-T-1;

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atto

Compilata dal Perito [redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/04/1996 - Data: 28/09/2016 - n. T100026 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 235 sub. 2

data 11/09/1996

182.6/96

MODULARIO  
F. 192, 1997, 998

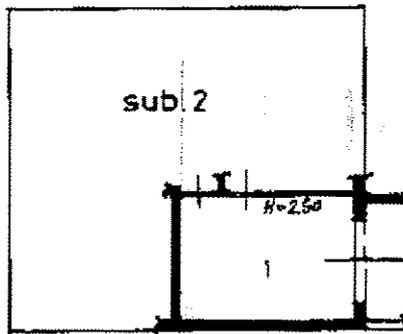


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

RE  
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di FORGARIA NEL FRUILLI via S. Maria Maddalena Loc. Soriano civ. 2

PIANO SEMINTERRATO



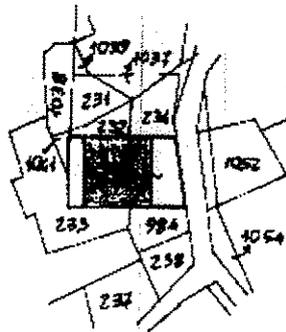
LEGENDA

1 - Intonaco

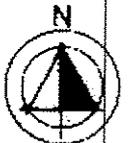
10 metri

Mappa 01 FORGARIA NEL FRUILLI (UD)

Foglio 26 - scala 1 : 1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1 : 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2016 - Comune di FORGARIA NEL FRUILLI (UD) - Foglio 26 - Particella 235 - Subalterno 3 - VIA VI MAGGIO n. 2 piano: S1;

Dichiarazione di NC   
Ultima planimetria in variazione

Compilata dal Perito Industriale Edile

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/04/1996 - Data: 28/09/2016 - n. T100027 - Richiedente: GRNLCU72S19G888L

Totale scale: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

235 sub 3

della provincia di

data

1826/96