



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



N° Gen. Rep. **200/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2024 ore 14:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

[REDACTED]
Lotto 002 - [REDACTED]

Lotto sub 002.01

[REDACTED]

[REDACTED]



Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli
Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U
Partita IVA: 00153640933
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax:
Email: franco@studiopizzioli.it
Pec: franco.pizzioli@geopec.it



Lotto: 002 - [REDACTED]

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No vedasi punto 14 successivo Note punto 1).

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 002.01.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 33080 frazione: capoluogo, via Maino, 7

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

comune FIUME VENETO

Intestazione:

[REDACTED], proprietario per l'intero,

foglio 8, particella 476, subalterno 1, indirizzo via Maino, 7, scala ==, interno ==, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,0, superficie 120, rendita € 686,89

Derivante da:

Costruzione d'origine, fatta eccezione del locale caldaia al piano interrato la quale è priva di titolo abilitativo alla costruzione comunque realizzata contestualmente al fabbricato, , variazione catastale annotata al n° 3290/A del 16-11-1995

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non sussiste divisione millesimale in quanto trattasi di bene di medesima proprietà. Comunque

l'unità immobiliare gode:

- a) dell' area scoperta identificata al F. 8 mapp. 476 sub 4
- b) del porticato ingresso retro identificato al F. 8 mapp. 476 sub 3 via Maino , 7 piano S1-T ct.

C/2 cl. 1 mq. 43 sup. catas 61 RD€ 37,75, quale bene comune censibile ai subb 1 e 2

Competono tutte le parti comuni proprie di un condominio di cui ci all'art.1117 del codice civile, nella fattispecie il 50%

Confini:

- murature perimetrali prospettanti su corte comune;

-sotto pavimentazione unità abitativa sub 1;

-sopra soffittatura tetto

Identificato al catasto Fabbricati:

comune FIUME VENETO

Intestazione: BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 1 e sUB 2 DEL F. 8 MAPP. 476, comunque in

titolarità di [REDACTED]

foglio 8, particella 476, subalterno 3, indirizzo via Maino,7, piano S1-T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 43, superficie mq 61, rendita € 37,75

Derivante da:



sarà definitivamente quantificata all'atto del frazionamento da redigersi propedeuticamente all'assegnazione del lotto se necessario.



Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini:

- a nord: particelle F. 8 mapp. 844-377
- ad est: consistenza F. 8 mapp. 488
- a sud: restante porzione F. 8 mapp. 1064 (1064/b)



- ad ovest: particella F. 8 mapp. 1429



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]:

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) relativi ai lotti 002.01 - 002.02:

Trattasi di insediamento residenziale del tipo bifamiliare a divisione orizzontale con annesso corpo accessorio sito in comune di Fiume Vento lungo via Maino, viabilità di interesse comunale corrente all'estremità ovest del capoluogo comunale intersecante, all'estremità sud via Giovanni XXIII, viabilità collegante la zona industriale di Cimpello in ambito sud-ovest con il centro urbano.

Esso sorge a ca. mt 2300,00 a nord-ovest del centro del capoluogo comunale.

La consistenza in esame sorge su ampia area pertinenziale che, seppur a figura geometrica irregolare, è ben proporzionata nel suo sviluppo planimetrico in similitudine ad un rettangolo "spanciato" lungo il lato nord-ovest.

Si estende a lato nord-ovest di via Maino con sviluppo dell'asse maggiore in direzione est-ovest.

L'ambito urbanistico in cui insiste è del tipo residenziale uni, pluri-unifamiliare dotati di aree pertinenziali scoperte sistemate a giardino nonché da aree retro dedicate all'attività agraria.

Quanto in esame è costituito da edificio abitativo costituito da unità a divisione orizzontale ovvero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

una abitazione al piano terra-rialzato e l'altra al piano primo.

Completa la consistenza:

- altro corpo isolato costituito da piano terra con locali a vario uso accessoriale e da piano primo ora destinata ad abitazione con ampio vano open space, una camera da letto con annesso bagno costituita a seguito della variazione della destinazione da taverna con annesso studio e servizio igienico;
- piccolo pollaio con annessa area propria delimitata da recinzione.

Il tutto insiste all'angolo nord-est del compendio, con proprie aree scoperte pertinenziali mentre la maggior consistenza dell'area scoperta si estende a lato sud e in retro-sud-ovest.

L'origine dell'insediamento era costituito da un edificio abitativo a corpo di fabbrica isolato con locali abitativi al solo piano terra e sovrastante soffitta accessibile da scala interna nonché da due locali interrati e da una stalla, anch'essa in corpo di fabbrica isolato posizionata nelle immediate vicinanze dell'abitazione, a due livelli fuori terra di cui il piano terra con stalla, portico e ricovero attrezzi e da piano primo con fienile e legnaia ovvero nella tipica caratteristica rurale.

In tempi successivi, venuta meno la necessità rurale e con vari interventi, viene ad assumere l'attuale consistenza ovvero:

- costituzione di due unità abitative, una al piano terra, già esistente, e l'altra al piano primo in luogo della soffitta previa la sopraelevazione del tetto al fine di ottenere l'altezza di piano adeguata alla nuova destinazione;
- la stalla è trasformata prima in accessorio pertinenziale alle abitazioni con ampliamenti poi ad unità abitativa la solo piano primo.

L'intera consistenza è delimitata lungo il proprio perimetro da recinzioni descritte nei singoli lotti.

DIVISIBILITA'

Nel prendere atto della consistenza immobiliare costituente il compendio in esame esso si presta alla divisibilità in due lotti precisamente.

- **Lotto A:** costituito dall'insediamento abitativo costituito da una unità al piano terra ed altra "unità" al piano primo con annessi corpo accessorio, con estensione verso retro di porzione

dell'area mapp. 1064 della superficie nominale di ca. mq.1260,00, ovvero una consistenza immobiliare insistente su di una superficie nominale mq. 2760,00 (mapp. 476-488-1064 porz.)

Non si ritiene opportuno costituire più lotti su questo insediamento con annesso accessorio in quanto, oltre a costituire gravami di asservimento vari, quali, a pure titolo d'esempio, di vendita,

di transito, di smaltimento acque reflue ecc., e la necessità della regolarizzazione l' "unità" al piano primo, trova difficoltà di mercato per le varie promiscuità che si vanno a formarsi e si dovranno

costituire in forma condominiale.

In particolare:

a) l'impianto di fornitura dell'acqua ad uso domestico proveniente dal pozzo della profondità di ml.

28,00, previa immissione in autoclave installata presso il locale caldaia del fabbricato principale, si

dirama in tutti i locali, ove ne necessario, di tutte le unità abitative;

b) produzione dell'acqua calda sanitaria, al servizio di tutte le unità, avviene su unica caldaia

integrata da pannello solare termico, entrambi installati presso il fabbricato principale;

c) impianto di riscaldamento su caldaia comune della potenzialità nominale di 28,3 kW funzionante

a gas di rete (metano) al servizio delle sole unità presso il fabbricato principale;

d) impianto elettrico è regolato da unico contatore per le due unità presso il fabbricato principale

ed un secondo contatore per la sola unità presso l'accessorio;

e) impianto fotovoltaico, di terze proprietà come da autorizzazione edilizia, installato presso la

copertura dell'accessorio, della potenzialità dichiarata di 6 kW, al servizio delle sole due unità al corpo

principale ed alla lavanderia presso l'accessorio;

f) unico misuratore consumo gas metano;

g) unico misuratore consumo energia elettrica per le due unità abitative presso il fabbricato

principale.

Ulteriore difficoltà sorge nel disporre l'assegnazione dello spazio da destinare alla sosta veicolare.

Si precisa inoltre che il progetto d'origine è stato autorizzato in funzione dell'intera pertinenza del compendio, attuali mapp. 476-488-1064 (ex 243), comunque attualmente le particelle 476-488, oggetto del presente lotto, coprono sufficientemente il volume dei manufatti in esse insistenti, ovvero il volume delle stesse non grava sulla potenzialità edificatoria del **lotto B**.

Quanto sopra ai fini della regolarizzazione edilizia-urbanistica

Caratteristiche zona: residenziale periferica con retrostanti aree rurali

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: negativo.

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale agricola

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: servizio automobilistico pubblico presso il centro del capoluogo comunale

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 002.01

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fiume Veneto (PN), via Maino, 7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari abitazione al piano primo

Note: l'unità abitativa posta al piano terra del corpo principale è tenuta in uso dal [REDACTED]

[REDACTED] mentre l'unità abitativa posta al piano primo dell'accessorio è tenuta in uso da [REDACTED]

con tale atto i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] hanno costituito fondo patrimoniale

- Trascrizione pregiudizievole:

atto giudiziario a favore di [REDACTED], derivante da

Decreto di sequestro conservativo a rogito Tribunale di Pordenone in data 27/12/2010 ai nn. 3312

registrato a non desumibile in data ai nn. non desumibile/non desumibile trascritto presso l'Agenzia

Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/01/2011 ai nn. 788/605;

Il decreto di cui la presente trascrizione colpisce l'intero degli immobili in comune di Fiume Veneto

al catasto fabbricati F. 8 mapp. 476 sub 1 sub 2 sub 3 sub 4 mapp. 488 sub 3 mapp. 476 mapp. 488

mapp. 1064 mapp. 1161, per la somma complessiva d'€ 3.000.000,00.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: 002.01 – 002.02

sito in Fiume Veneto (PN), via Maino, 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di unità immobiliare abitative gestite

direttamente dalla famiglia

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento

della perizia: trattasi di unità immobiliari abitative gestite direttamente dalla famiglia

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: trattasi di unità immobiliari

abitative gestite direttamente dalla famiglia

Millesimi di proprietà: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: trattasi di unità immobiliari abitative gestite

ASTE GIUDIZIARIE®
direttamente dalla famiglia

Attestazione Prestazione Energetica: in fase di predisposizione verrà trasmessa congiuntamente agli allegati

Indice di prestazione energetica: come sopra

Note Indice di prestazione energetica: nessuno

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

ASTE GIUDIZIARIE®
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE® [REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE® [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE® [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE® [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE® [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LOTTI 002.01 – 002.02 - 002.03

ASTE GIUDIZIARIE®
Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 16/10/1974 . In forza di al ventennio.

ASTE GIUDIZIARIE®
Titolare/Proprietario:

dal 16/10/1974 al 28/08/2008

ASTE GIUDIZIARIE®

In forza della denuncia di successione registrata a Pordenone, in data 14/04/1975, ai nn. 90/512; trascritta presso l'agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 01/04/1976, ai nn. 3176/2983.

Note:

1) In sede di dichiarazione di successione in morte di di [REDACTED]

[REDACTED] la dichiarazione di successione sopra descitta, riporta in modo erroneo

ASTE GIUDIZIARIE®

l'individuazione del fabbricato in oggetto descrivendo " Terreni con sovrastante fabbricato F. 8 mapp. 243 di ha. 0.41.20 ".

All'uopo di precisa:

- a) presso l'area su indicata non insisteva alcun fabbricato;
 - b) il fabbricato era già censito al F. 8 mapp.8 mapp. 476 e mapp. 488 sub 2 graffati.
- 2) Non è stata espressa l'accettazione di eredità

ASTE GIUDIZIARIE®
Titolare/Proprietario:

dal 28/08/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED] proprietario per l'intero .

In forza di Consolidamento d'usufrutto alla nuda proprietà per decesso di [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Pag. 44
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl



Dati precedenti relativi ai corpi: 002.01

15. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 33080 frazione: capoluogo, via Maino, 7

Numero pratica: 001

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di una casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 29/05/1964 al n. di prot. 28/1964

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1996 al n. di prot. 28/1964

Dati precedenti relativi ai corpi: 002.01

Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 33080 frazione: capoluogo, via Maino, 7

Numero pratica: 002

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso stalla, fienile ed annesso rustico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 06/10/1967 al n. di prot. 106/1967



NOTE: non sussiste comunicazione di inizio e termine lavori nonché agibilità



Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 33080 frazione: capoluogo, via Maino, 7

Numero pratica: 003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 45/7

NOTE: Sussiste verbale di determinazione dei punti fissi, non sussiste comunicazioni di inizio e termine lavori

Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 33080 frazione: capoluogo, via Maino, 7

Numero pratica: 004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rifacimento tetto fabbricato di civile abitazione

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/03/1979 al n. di prot. 1721

Rilascio in data 19/11/1979 al n. di prot. 159- prat ed 18/1979

NOTE: Non sussiste comunicazione d'inizio e termine lavori ed agibilità

Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 33080 frazione: capoluogo, via Maino, 7

Numero pratica: 005



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di garaje, legnaia e rimessa attrezzi agricoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/08/1986 al n. di prot. 7324

Rilascio in data 14/10/1986 al n. di prot. 164/1986

NOTE: Non sussiste comunicazione di inizio e termine lavori nonché agibilità



Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 33080 frazione: capoluogo, via Maino, 7

Numero pratica: 006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di porticato annesso al rustico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/09/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 26/09/1988 al n. di prot. 157/1988

NOTE: non sussiste comunicazione di inizio e termine lavori nonché agibilità



Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 33080 frazione: capoluogo, via Maino, 7

Numero pratica: 007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: realizzazione di tettoia a copertura del terrazzo di accesso alla taverna, formazione di lavendria al piano terra in corrispondenza del locale precedentemente adibito a deposito mangimi, trasformazione





Oggetto: manutenzione straordinaria-ristrutturazione

Presentazione in data 26/01/1995 al n. di prot. 783/95

Rilascio in data 30/01/1997 al n. di prot. 002/1

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: Non sussiste certificazione di abitabilità/agibilità



Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 33080 frazione: capoluogo, via Maino, 7

Numero pratica: 008

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: comunicazione attività libera

Per lavori: installazione impianto fotovoltaico

Oggetto: comunicazione

Presentazione in data 20/10/2011 al n. di prot. 17828



Rilascio in data 27/12/2011 al n. di prot. 11/266L



Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 33080 frazione: capoluogo, via Maino, 7

Numero pratica: 009

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: rifacimento impianto generazione di calore ed altre

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/09/2001 al n. di prot. 15553

NOTE: Non sussiste comunicazione di termine lavori e collaudo finale



15.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

DIFFORMITA' EDILIZIE

1) Dalla licenza edilizia 28/64 del 29.05.1964 abitabilità 28/1964 del 30.12.1996 Costruzione di casa di civile abitazione:

- diversa quota d'imposta del piano abitativo da + cm 70 a + cm. 40
- diverso sviluppo della gradinata d'ingresso;
- inserimento di due pilastri presso porticato ingresso;
- traslazione della finestra camera angolo sud-ovest da parte sud a parete ovest;
- nuova porta esterna lato ovest quale accesso all'atrio scala;
- modeste variazioni della forometria interna ed esterna;
- ampliamento al piano interrato ricavando il vano caldaia fronte scala;
- soppressione di canna fumaria su prospetto principale;
- minore altezza del piano abitativo da ml. 2,80 a ml. 2,70;
- costruzione del vano caldaia al piano interrato.

2) Dalla licenza n° 106/1967 del 6 ottobre 1967:

- non sussiste certificazione di agibilità Costruzione fabbricato ad uso stalla, fienile ed annesso rustico; si rimanda al condono edilizio.
- il piano terra così come oggi presente, fatta eccezione per le parti autorizzate, non è conforme sia come destinazione e sia come sagoma.

3) Dalla Concessione Edilizia 19/11/1979 al n. di prot. 159- prat ed 18/1979 Rifacimento tetto fabbricato di civile abitazione:

Il grafico di progetto allegato al provvedimento evidenzia:

- la presenza di una unità abitativa al piano primo;



- la presenza di un porticato al piano terra non meglio definito alla parete ovest verso l'estremità nord, di queste non sussiste alcun titolo abilitativo;

- diversa distribuzione della forometria esterna rispetto alla licenza edilizia n° 28/64 del 29.05.1964;

- formazione di solaio orizzontale quale soffittatura del piano;

- diversa sagoma del tetto, da tre falde a quattro falde;

4) Dalla concessione edilizia n° 164 del 14 ottobre 1986 non sussiste certificazione di agibilità



Costruzione di garage, legnaia e rimessa attrezzi agricoli, pollaio, formazione di porticato a lato ovest, pollaio a corpo isolato:

- forometria esterna (finestre a lato nord) ;

5) Dalla autorizzazione edilizia n° 157 del 26 settembre 1988 non sussiste certificazione di agibilità

Costruzione di porticato fronte sud accessorio

- maggior ampiezza (larghezza) da ml. 2,90 a ml.4,32;

- diverso posizionamento lungo il fronte ovvero non viene interessato il fronte lavanderia;



6) Dalla concessione edilizia in sanatoria n° 002/1/1995 del 30 gennaio 1997 Legge n°47/85 non sussiste certificazione di agibilità accessorio.

L'istanza di condono ha per oggetto la scala d'accesso al piano primo, la costruzione del porticato lato ovest, la variazione della destinazione d'uso da fienile a taverna con studio privato e wc, al piano primo e variazione della destinazione d'uso al piano terra del locale deposito attrezzi agricoli a lavanderia con annesso wc.

Attualmente l'intero piano primo è destinato ad unità abitativa costituita da vano open-space con annessa camera da letto e bagno.



OPERE IN ASSENZA DI PROVVEDIMENTI

- costruzione di porticato a lato ovest del fabbricato ad uso abitazione e relativa gradinata d'ingresso.



Tutte le difformità e gli interventi realizzati in difformità o in assenza di provvedimento, come sopra sommariamente descritti, sono sanabili, fatta eccezione il cambio d'uso da taverna ad open space in quanto non rispettoso del rapporto aero illuminante relativo ai vani abitativi.

Per la regolarizzazione edilizia necessita produrre istanza di sanatoria in conformità alla vigente normativa applicabile all'intera consistenza, i cui costi, in funzione di rilievi, progetti ovvero tutto quanto voluto dal regolamento edilizio, oblazione ed oneri concessori presumibilmente ammontano ad € 30.000,00.

La procedura di sanatoria si rende inoltre necessaria anche ai fini dell'agibilità delle unità immobiliari attualmente prive.

In particolare l'unità abitativa al piano primo, non trovando applicabilità di sanatoria in funzione della doppia conformità, art. 49 co. 1 della L.R. n° 19/2009, essa potrebbe essere oggetto di regolarizzazione, previo confronto con la Pubblica Amministrazione, in applicazione all'art. 39 bis della medesima Legge Regionale.

Comunque tutte le procedure di sanatoria devono essere propedeuticamente discusse a confronto con la Pubblica Amministrazione.

La documentazione edilizia sopra richiamata è stata prodotta dalla Pubblica Amministrazione, su accesso atti reso dallo scrivente, ed in funzione della stessa sono state accertate le difformità, gli abusi e la documentazione di rito presente e mancante.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica

L'insediamento, fatta eccezione per le opere realizzate in assenza di provvedimento, è compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

Abitazione di tipo civile [A2] 002.01

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato
Zona omogenea:	F. 8 mapp. 476-488 zona B2 - F. 8 mapp. 1064 porz "a" zona E6
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato " Norme Tecniche Attuative "
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:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Rapporto di copertura:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Altezza massima ammessa:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Volume massimo ammesso:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	E' necessario effettuare un rilievo di tutte le consistenze, disporre un calcolo planivolumetrico

Terreno 002.02

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	consistenza F. 8 mapp. 476-488 zona B2 - F. 8 mapp. 1064 porz "b" zona E6 elettrodotto
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
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:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Rapporto di copertura:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Altezza massima ammessa:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Volume massimo ammesso:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	E' necessario effettuare un rilievo di tutte le consistenze, disporre un calcolo planivolumetrico

Terreno 002.03

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	consistenza F. 8 mapp. 1161 zona C1 ambiti di espansione
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
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:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Rapporto di copertura:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Altezza massima ammessa:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Volume massimo ammesso:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	E' necessario effettuare un rilievo di tutte le consistenze, disporre un calcolo planivolumetrico

ABITAZIONE

L'insediamento sorge ad angolo nord-est dell'intera consistenza, lungo via Maino dalla quale avvengono sia l'accesso pedonale che carraio, quest'ultimo ad apertura a distanza, ed entrambi posizionati all'estremità nord leggermente in arretramento alla sede viaria.

L'area pertinenziale è sistemata parte a giardino con tappeto erboso e modesta piantumazione arbustiva ed altra parte corrente a lato nord-ovest a partire da via Maino, dalla quale avviene l'accesso carraio-pedonale, fino ad estendersi in fronte accessorio, è costituita da corsia carrabile in calcestruzzo grezzo.

L'area scoperta costituente il compendio per la maggior parte è sistemata a giardino con tappeto erboso e modeste essenze arbustive, altra porzione come appena descritto, corrente a nord dell'abitazione per poi estendersi in fronte accessorio e su retro-abitazione, è pavimentata in calcestruzzo costituendo fondo carrabile.

La delimitazione lungo via Maino è materializzata da recinzione costituita da uno zoccolo in muratura cieca della altezza di ca. cm. 40 con sovrastante elementi prefabbricati in argilla espansa tipo alveolare sorretti, ad intervalli regolari, da pilastri in muratura dell'altezza di ca. cm. 80.

La recinzione testé descritta evidenzia segno di cedimento molto probabilmente dovuta ad una successiva installazione di una tubazione di scarico acque meteoriche provenienti dalla sede stradale corrente nelle immediate vicinanze.

Completa la delimitazione dell'area la recinzione costituita da zoccolo in muratura dell'altezza di ca. cm. 30 con sovrastante rete metallica corrente l'intero lato nord, mentre il lato ovest è materializzato da recinzione costituita da pali in cemento infissi direttamente al suolo con infrapposta rete metallica, posta leggermente arretrata rispetto il confine reale per il rispetto della scolina acque meteoriche corrente nelle immediate vicinanze.

Al vertice nord-ovest (intersezione recinzione nord ed ovest) insiste un traliccio metallico a struttura

reticolare quale sostegno a tre linee elettriche di media tensione che si diramano rispettivamente in direzione sud-est (verso cabina di trasformazione insistente a lato di via Giovanni XXXIII), sud-ovest ed nord-ovest.

Presso l'area scoperta est nelle immediate vicinanze dell'accessorio è installata una cisterna metallica della capacità di ca. hl. 30 in disuso e riempita d'acqua.

La tessitura del suolo è del tipo argilloso con il verificarsi periodicamente anche la presenza in superficie di polle d'acqua.

L'abitazione al piano terra trova accesso principale da fronte su via pubblica, ponendosi a ca. +cm 40 da quota campagna, preceduto da porticato per poi immettersi direttamente su corridoio interno.

Altro ingresso secondario è posizionato al retro, anch'esso preceduto da porticato a protezione dalle avversità atmosferiche, immettendosi su atrio comune all'unità al piano superiore nonché direttamente al vano cucina.

Il corridoio all'ingresso principale corre centralmente a sviluppo ad "L" ai cui lati trovano annessione un locale soggiorno, una cucina con attiguo locale di sgombero, tre camere da letto ed un bagno posto al termine del corridoio.

Ogni vano espone aerazione ed illuminazione naturali tramite adeguate finestre in idonea esposizione fatta eccezione della cucina che espone la finestratura su porticato retro.

"L'abitazione" al piano primo trova accesso dal portico retro immettendosi all'atrio, comune al piano terra, dal quale prende avvio la scala, in sviluppo lineare a due direzioni (andata-ritorno), raggiungendo il pianerottolo superiore dal quale si accede su ampio locale soggiorno attiguo a locale cucina e ad un corridoio centrale ai cui annettono tre camere da letto ed un bagno.

La cucina è pure accessibile dal pianerottolo scala.

Al locale soggiorno, fronte via pubblica, superiormente al porticato al piano terra, è annesso un balcone.

Tutti i locali costituenti l'unità abitativa godono di aerazione ed illuminazione naturali tramite finestre in idonea esposizione.

Oltre alle unità immobiliari di cui sopra, al piano interrato vi è la presenza di due locali cantina ed il vano

caldaia raggiungibili dalla continuità della scala.

Le abitazioni ed il garage su copro accessorio sono protetti da impianto d'allarme.

DATI TECNICI

L'abitazione al piano rialzato sviluppa ca. mq. 119,00 in superficie lorda con altezza utile interna di ml. 2,70 , gli annessi porticati svluppano ca. Mq; 22,00 complessivi.

L'abitazione al pianoprimo sviluppa ca. mq: 124,00 di superficie lorda con altezza utile interna di ml. 2,67,

l'annesso porticato si estende per ca. mq. 7,20; compete a questa unità il vano scala dela superficie di ca. mq.

10,65.

Ad entrambe le unità compete il piano interrato della superficie di ca. mq. 40,00 con altezza utile interna di ml. 1,86.

L'accessorio esterno sviluppa:

a) corpo principale ca. mq. 95,00 con altezza utile variabile da ml. 2,87 ml. 2,57;

b) corpo retro ca. mq. 46,00 con altezza utile di ml. 2,70;

c) porticato ca. mq. 59,00;

d) taverna ed annessi ca. mq. 75,00 cobn altezza utile di ml. 2,90;

e) porticato al piano primo ca. mq. 21,00 con altezza minima di ml. 2,30.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica e tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione, per quanto risultante in atti, si può ritenere che la struttura del fabbricato principale sia costituita da murature in elevazione in laterizio, poggianti su fondazioni continue in calcestruzzo armato, orizzontamenti in solaio in latero cemento, tetto a quattro falde tipo " padiglione" inclinate, presumibilmente formato da paretine e tavelloni, sistema ad alveare, poggianti su sottostante solaio con sporto di linda piano, manto di copertura in tegole di laterizio del tipo " marsigliese", opere di gronda in lamiera preverniciata.

Coibentazione interna lungo alcune pareti perimetrali, divisori interni in laterizi dello spessore di cm. 8



Le finiture sono così riassunte:

a) in generale:

- intonaci interni a tre strati in malta di calce finiti a fino tipo civile;
- intonaco esterno a tre strati di malata cementizia e calce finta a fin con ultimo strato in materiale acrilico;
- scala interna in lastre di granito;
- scala esterne in lastre di marmo
- Impianto smaltimento acque reflue domestiche, come da informazione assunte dalla proprietà, su immissione diretta su scolina, corrente a cielo aperto in prossimità del confine nord, previa depurazione delle sole acque lorde su vasca biologica del tipo SADO.

- fornitura acqua potabile ad uso domestico come da descrizione in capitolo "DIVISIBILITA' su rete costituita presumibilmente da tubazioni in metallo zincato
- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria funzionante a gas metano di rete come da descrizione in capitolo "DIVISIBILITA"

b) abitazione al piano terra-rialzato:

- pavimentazione vano soggiorno in piastrelle 30x30 in pezzatura di marmo;- pavimentazione vano cucina in piastrelle 20x20 in cemento e graniglia;
- pavimentazioni camere in listelli lignei per il vano matrimoniale mentre le altre due una in moquette ed in linoleum;
- pavimentazione corridoio in piastrelle 40x40 in pezzatura di marmo simil "alla veneziana"
- pavimentazione terrazza in piastrelle greificate 20x10;
- pavimentazione bagno in piastrelle maiolicate 20x25;
- rivestimento pareti interne alla cucina in piastrelle maiolicate 7,5x15 poste sino ad altezza di ca. ml. 150 dal pavimento;
- rivestimento alle pareti di marmo 20x25 in piastrelle maiolicate 20x25 sino ad altezza di ml. 2,00 dal pavimento;



- apparecchi sanitari in ceramica vetrificata costituiti da WC, bidet, lavabo a colonna, vasca in acciaio smaltato, tutti forniti di acqua calda, ove necessario, e fredda su rubinetteria in acciaio inox;

- serramenti esterni in telaio lignea d'essenza abete, tinto, con vetro camera, avvolgibili in d'oscuramento a sporgere, in listelli plastici in avvolgimento su cassonetto ligneo interno;

- davanzali di finestra in marmo e cemento e graniglia;

- porte interne, cieche per i locali notte ed in specchiatura a vetri per i locali giorno, a battente del tipo tamburato con compensato in pioppo;

- impianto elettrico corrente sottotraccia e sotto pavimentazione su tubazioni, non accertabili, completo di punti luce, interruttori, prese commutatori, prese TV ovvero quanto necessario ai fini abitativi, completo di quadro elettrico e differenziale (da sostituire);

- elementi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio collegati al generatore, per quanto accertabile, tramite tubazioni in rame correnti a vista su vano cucina, regolati da unico termostato.

c) abitazione al piano primo

- controsoffittatura decorativa lungo il perimetro del soggiorno

- pavimentazione locali giorno in piastrelle monocottura 30x30 poste in opera in senso diagonale, poggianti su caldana cementizia previa stesura di materassino acustico (come da informazione espressa dalla proprietà);

- pavimentazione camere in doghe d'essenza rovere di cui non è accertata la modalità e caratteristica di posa se non con intervento invasivo;

- controsoffittatura in pannelli cartongesso su corridoio notte;

- pavimentazione bagno in piastrelle maiolicate 20x25;

- rivestimento alle pareti interne del bagno in piastrelle maiolicate 20x25 sino ad altezza di ml. 2,00 dal pavimento;

- rivestimento parziale alle pareti della cucina in piastrelle emocoltura 10x10, altezza da pavimento cm. 1180

- porte interne con rimessa in noce nazionale, ad apertura a battente ed a lavorazione a due specchi ciechi



per i locali notte e a vetro per locali giorno;

- serramenti esterni in telaio ligneo d'essenza douglas con vetro camera e zanzariera avvolgibili in d'oscuramento a sporgere in listelli plastici in avvolgimento su cassonetto ligneo interno;

- davanzali di finestra in marmo;

- apparecchi sanitari in ceramica vetrificata costituiti da lavabo a colonna, vaso a sedere con sciacquone esterno, bidet e piatto doccia 70x70, vasca in acciaio smaltato, tutti forniti d'acqua calda, ove necessario, e fredda con rubinetteria a miscelatore in acciaio inox;



- riscaldamento locali con radiatori in acciaio di cui quello installato in bagno dotato di valvola termostatica mentre nei vani soggiorno e cucina avviene tramite apparecchio termoconvettore;

- rete costituente l'impianto di fornitura d'acqua calda e fredda presumibilmente, in considerazione dell'epoca di costruzione, in tubazioni zincate trafilate;

- rete costituente l'impianto di riscaldamento presumibilmente, in considerazione dell'epoca di costruzione in tubazioni di rame coibentate, regolato da due termostatici (giorno e notte);

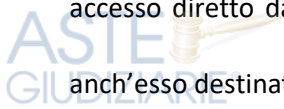
- impianto elettrico corrente sottotraccia e sottopavimento in tubazioni corrugate dotato di punti luce, prese, preseTV, commutatori, interruttori, quadro elettrico, differenziale impianto d'allarme, ecc. ovvero quanto necessario ai fini abitativi.

ACCESSORIO

Originariamente sorto come stalla e fienile, ovvero dedicato all'attività rurale, esso è ubicato nelle immediate vicinanze del confine nord ed in arretramento rispetto al fabbricato abitativo.

Si sviluppa a corpo di fabbrica isolato a due livelli fuori terra di cui il piano terra, con lavanderia ed annesso wc, un locale caldaia, due ampi locali destinate allo stoccaggio di utensili a macchinari vari, tutti aventi accesso diretto dall'esterno e prospettanti da ampio porticato antistante da un corpo aggiunto al retro, anch'esso destinato allo stoccaggio di materiale ed utensili vari.

A mezzo di una scala ad unica rampa rettilinea posta in aderenza al corpo di fabbrica, all'interno del porticato, si raggiunge il piano primo immettendosi su ampio porticato in vide ovest, sud ed est, dal quale si accede su



ampio vano taverna, ora open space, a forma rettangolare alla cui testata opposta è presente una camera da letto con annesso un servizio igienico.

La pavimentazione interna del primo piano corre a ca. + cm. 30 rispetto la quota del porticato esterno.

TERRENO

Trattasi di porzione di area da stralciarsi dalla più vasta particella F. 8 mapp. 1064, posizionata a lato sud del compendio abitativo F. 8 mapp. 476-488, lotto A, per poi proseguire sino a raggiungere il confine ovest.

A configurazione planimetrica irregolare costituita nel suo insieme da figure geometriche rettangolari, ben proporzionate nel rapporto base/altezza, contermini con un lato minore, rappresentano una linea spezzata con unico vertice centrale lungo l'asse maggiore.

L'asse maggiore corre perpendicolare via Maino, lungo la quale, a delimitazione della proprietà, corre la recinzione costituita da zoccolo in muratura con sovrastante rete metallica e siepe d'essenza lauro corrente all'interno proprietà ed interrotta all'estremità sud da recinzione in metallo di caratteristica precaria costituente la possibilità d'aperura di accesso carraio.

Il confine sud è materializzato da recinzione costituita da zoccolo in muratura con sovrastante rete metallica, interrotta su due tratti dal muro di testata dei manufatti insistenti presso la proprietà contermini.

Lungo questo confine, corre in forma interrata, la tubazione di scarico delle acque meteoriche provenienti dal terreno in oggetto, le quali vengono raccolte da caditoie poste ad intervalli regolari ed immesse nella tubazione andando a defluire su scolina a cielo aperto corrente parallelamente in prossimità del confine ovest.

In prossimità del confine ovest, in proprietà, corre la recinzione costituita da pali in cemento infissi direttamente al suolo con infrapposta rete metallica; essa è interrotta da un cancelletto pedonale che consente l'accesso pedonale per la manutenzione dell'area, sempre di proprietà, corrente tra la recinzione stessa e la scolina di scarico acque meteoriche di cui al capoverso precedente.

In forma aerea lungo questo confine corre un elettrodotto di media tensione.

La tessitura del suolo è del tipo argilloso con il verificarsi periodicamente anche la presenza in superficie di



polle d'acqua.

Di fatto allo stato attuale l'area è destinata a giardino d'uso dell'insediamento abitativo attiguo, sistemata a tappeto erboso con rare piantagioni arbustive e parte coltivato ad orto

Tra l'insediamento abitativi e quanto oggetto della presente non sussiste alcuna divisione fisica consentendo un libero esercizio di movimento

Costituito da area scoperta corrente a sud dell'insediamento abitativo per poi estendersi sin al confine ovest; questa area urbanisticamente è classificata quale area edificabile del tipo B2 per ca. mq. 1300,00 nominale per la porzione fronte via Maino e per ca. mq. 1260,00 in zona agricola per la parte restante accessorio

Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica e tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione, per quanto risultante in atti, si può ritenere che la struttura del fabbricato principale sia costituita da murature in elevazione in blocchi di cemento leggeri per il piano terra ed in laterizio con contro parete interna perimetrale per il piano primo, poggianti su fondazioni continue in calcestruzzo armato, orizzontamenti in solaio in latero cemento, tetto a doppia falda inclinata "tipo a capanna" presumibilmente in solaio latero cemento con sporto di linda inclinato, manto di copertura del tipo "marsigliese", opere di gronda in lamiera preverniciata.

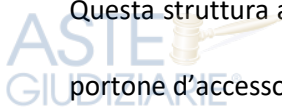
Contrariamente la copertura del porticato al piano primo, della copertura della scala e del porticato al piano primo è costituita da travi, pontoni ed arcarecci in orditura lignea d'essenza abete con sovrastante perlinato manto di copertura del tipo "marsigliese", poggiante su pilastri.

La copertura dei due vani posti lungo il confine è costituita da orizzontamenti in solaio latero cemento con manto impermeabilizzante in superficie, non calpestabile.

Questa struttura all'angolo nord-ovest presenta un cedimento strutturale pregiudicando la funzionalità del portone d'accesso

Divisori interni in laterizio dello spessore di cm. 8.

Anche le finiture sono tipiche dell'epoca della costruzione e si possono riassumere:





- Intonaci interni ed esterni a malta del tipo civile

- pavimentazione lavanderia in piastrelle maiolicate 20x10 in posa spina pesce e rivestimento interno alle pareti in piastrelle maiolicate h cm. 175 ca.;

- pavimento e rivestimento murale interno al wc in piastrelle maiolicate 15x15 rivestimento h ca. ml. 2,10

- pavimentazione altri locali al piano terra a liscio di cemento;

- pavimentazione porticato al piano terra in piastrelle monocottura per esterni 25x 25 poste in opera in diagonale;



- serramenti esterni al piano in profilo d'alluminio anodizzato parte con vetro camera e parte con vetro semplice ed altri in profilo metallico

- impianto elettrico corrente sottotraccia e sottopavimento in tubazioni corrugate dotato di punti luce, prese, commutatori, interruttori, idoneo all'uso per cui è stato realizzato

- Pavimentazione al porticato superiore piano in piastrelle monocottura 25x25 poste in opera in senso diagonale; in superficie parzialmente deteriorate;

- Pavimentazione interna in piastrelle monocottura 25x25 poste in opera in diagonale



- Rivestimento alle pareti del bagno in piastrelle maiolicate 25x20 sino ad altezza di ca. ml. 1.90;

- apparecchi sanitari in ceramica vetrificata costituiti da lavabo, piatto doccia e vaso a sedere

- serramenti esterni in telaio ligneo d'essenza douglas con infrapposto vetrocamera, con ante d'oscuramento a libro in doghe verticali d'essenza iroko;

- impianto elettrico corrente sottotraccia e sottopavimento in tubazioni corrugate dotato di punti luce, prese, commutatori, interruttori, quadro elettrico, idoneo all'uso per cui è stato realizzato.

- rivestimento scala d'accesso al piano primo in piastrelle maiolicare



- porte interne a battente del tipo tamburato con impiallacciatura in noce nazionale

- impianto idrico collegato alla rete pubblica realizzato in tubazioni, non accertabile la consistenza, ma presumibilmente in caratteristica multistrato;

- impianto elettrico corrente sottotraccia e sotto pavimentazione, impianto d'illuminazione d'emergenza,



prese, commutatori ed interruttori posizionati secondo esigenze, quadro elettrico;

Lo stato di manutenzione e conservazione deve essere inteso buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

██████████

- Residenza: Fiume Veneto via Maino, 7

- Stato Civile: coniugato

- Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **vedasi prospetti a seguire**

E' posto al piano: vedasi descrizione sommaria

L'edificio è stato costruito nel: vedasi descrizione sommaria

L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi descrizione sommaria

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

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi descrizione sommaria piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi descrizione sommaria

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene reso in funzione della superficie lorda dei manufatti ragguagliata con i

coefficienti correttivi d'uso locale al fine di quantificare la superficie commerciale quali 1,00 per la superficie principale, 0,50 per cantine, soffitte, garage ecc; 0,30 posti macchina semplicemente coperta; 0,30 terrazzi a cielo aperto fino a mq. 25,00; 0,20 terrazzi oltre mq. 25,00; 0,30 terrazzi chiusi su tre lati; da 0,03 a 0,05 terreno pertinenziale. Comunque tali coefficienti correttivi possono assumere diverso parametro in funzione di un reale stato di fatto quale a puro titolo d'esempio il grado di finitura, la facilità o comodità d'accesso ecc.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione piano rialzato	sup lorda di pavimento	1,00	119,00	€ 700,00
porticati esterni piano rialzato	sup lorda di pavimento	0,30	6,60	€ 700,00
abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	124,00	€ 700,00
vano scala accesso piano primo	sup lorda di pavimento	0,40	4,26	€ 700,00
terrazzo coperto piano primo	sup lorda di pavimento	0,30	2,16	€ 700,00
piano interrato	sup lorda di pavimento	0,25	10,00	€ 500,00
accessorio porticato piano terra	sup lorda di pavimento	0,30	17,70	€ 500,00
accessorio corpo principale	sup lorda di pavimento	0,50	47,50	€ 500,00
accessorio corpo retro piano terra	sup lorda di pavimento	0,30	13,80	€ 500,00

accessorio piano primo ex taverna e annessi	sup lorda di pavimento	1,00	75,00	€ 500,00
porticato al piano primo	sup lorda di pavimento	0,30	7,20	€ 500,00
terreno pertinenziale	Superficie nominale	0,03	39,00	€ 500,00
Terreno pertinenziale agricolo	Superficie nomenclata	1,00	1260,00	€ 5,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima di adottato è quello alla comparazione parametrica con immobili della medesima o similare consistenza di cui si conoscono i valori desunti da recenti atti di trasferimento, dal mercato immobiliare tratto da agenzie immobiliari esercenti in loco e da professionisti del settore anch'essi operanti in loco.

Da una ricerca operata tramite servizi telematici non sono stati recepiti atti di compravendita di recente stipula pertanto si è proceduto al solo accertamento presso le Agenzie Immobiliari ed ai professionisti del settore ottenendo un valore unitario pressoché confrontabili ma correggibili in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene quali a pure titolo d'esempio dell'ubicazione, della facilità e comodità d'accesso, della lontananza dal centro abitato, della vetustà ecc.

Elenco fonti:

Come sopra

16.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 152.635,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>mq.</i>	<i>€/mq.</i>	<i>€</i>
abitazione piano rialzato	119,00	700,00	83.300,00
porticati esterni piano rialzato	6,60	700,00	4.620,00
abitazione piano primo	124,00	700,00	86.800,00
vano scala accesso piano primo	4,26	700,00	2.982,00
terrazzo coperto piano primo	2,16	700,00	1.512,00
piano interrato	10,00	500,00	5.000,00
accessorio porticato piano terra	17,70	500,00	8.850,00
accessorio corpo principale	47,50	500,00	23.750,00
accessorio corpo retro piano terra	13,80	500,00	6.900,00
accessorio piano primo	75,00	500,00	37.500,00
porticato al piano primo	7,20	500,00	3.600,00
terreno pertinenziale	39,00	500,00	19.500,00
Terreno pertinenziale agricolo	1260,00	5,00	6.300,00

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 economico [A3]	mq. 1726,22	€ 290.614,00	€ 290.614,00



16.3 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%)

€ 43.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed adeguamento edilizio-urbanistico, costo presunto:

€ 30.000,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato libero arr.to

€ **217.014,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato occupato arr.to:

€ **195.000,00**

