

---

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

promossa da: **Credite Agricole Friuladria Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **32/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2019 ore 09:30

Giudice Delegato alle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 006**

Isperito a a stima: **Luca Gaiarin**

" codice #isca e: GRN\$" %&2' 19G((((\$

)artita \*+, : 01311650939

' tudio in: )iazza ' an - ic. e e , rcan/e o 09 - 330(2  
, zzano Decimo

1e e#ono: 33(. (9&0936

2ax:

! mai: uca./aiarin3 i4ero.it

)ec: uca./aiarin3/eopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** +ia )ia5e n. 60 - 2iume +eneto 6)N7 - 330(0

**Descrizione zona:** G i immo4ii 6due a4itazioni in 5i a con accessori residenzia i e terreno a parco pri5ato7 sono u4icati a ridosso de centro de a #razione di 8annia di 2iume +eneto.

**Lotto:** 006

**Corpi:** , e 8

**Categoria:** n. 2 a4itazioni in 5i ini 9, &:

**Dati Catastali:**

nata a ); RD!N; N! i 20<0&<1939 6" .2.: ))) " \$\$ 39\$60 G(((N7= proprietaria per 1<1= #o/ io 21= partice a 30&= su4a terno 2= sc. eda catasta e n. 13061(( de 06<05<1992= indirizzo +ia )ia5e= piano 1= comune 2iume +eneto= cate/oria " <6= c asse 1= consistenza 32 m>.=super#icie 32 m>.=rendita ? 69=01.

nata a ); RD!N; N! i 20<0&<1939 6" .2.: ))) " \$\$ 39\$60 G(((N7= proprietaria per 1<1= #o/ io 21= partice a 30&= su4a terno 3= sc. eda catasta e n. 130625& de 06<05<1992= indirizzo +ia )ia5e= piano 1= comune 2iume +eneto= cate/oria " <6= c asse 1= consistenza 15 m>.=super#icie 15 m>.=rendita ? 32=50.

nata a ); RD!N; N! i 20<0&<1939 6" .2.: ))) " \$\$ 39\$60 G(((N7= proprietaria per 1<1= #o/ io 21= partice a 30&= su4a terno 5= sc. eda catasta e )N00515&0 de 15<02<2011= indirizzo +ia )ia5e= piano ' 1-1-1-2= comune 2iume +eneto= cate/oria , <&= c asse 1= consistenza 16 5ani=super#icie 0&9 m>.=rendita ? 1.&&6=61.

nata a ); RD!N; N! i 20<0&<1939 6" .2.: ))) " \$\$ 39\$60 G(((N7= proprietaria per 1<1= #o/ io 21= partice a 30&= su4a terno 6= sc. eda catasta e )N00515&0 de 15<02<2011= indirizzo +ia )ia5e= piano 1-1-2= comune 2iume +eneto= cate/oria , <&= c asse 1= consistenza (-5 5ani=super#icie 263 m>.=rendita ? 903=(2.

**Corpo:** "

**Categoria:** terreno 5inco ato a 5erde pri5ato

**Dati Catastali:**

nata a ); RD!N; N! i 20<0&<1939 6" .2.: ))) " \$\$ 39\$60 G(((N7= proprietaria per 1<1= sezione censuaria 2iume +eneto= #o/ io 21= partice a 1022= >ua it@ prato= c asse 2= superf#icie catasta e m>. (. (10= reddito dominica e: ? 0&=&&= reddito a/rario: ? 25=02

## 2. Possesso

**Bene:** +ia )ia5e n. 60 - 2iume +eneto 6)N7 - 330(0

**Lotto:** 006

**Corpo:** ,

**Possesso:** ; ccupato da = in >ua it@ di proprietario de #immo4i e

**Corpo:** 8

**Possesso:** ; ccupato da = in >ua it@ di proprietario de #immo4i e

**Corpo:** "

**Possesso:** ; ccupato da = in >ua it@ di proprietario de #immo4i e

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** +ia )ia5e n. 60 - 2iume +eneto 6)N7 - 330(0

**Lotto:** 006

**Corpo:** ,

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** N;

**Corpo:** 8

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** N;

**Corpo:** "

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** '\*

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** +ia )ia5e n. 60 - 2iume +eneto 6)N7 - 330(0

**Lotto:** 006

**Corpo:** ,

**Creditori Iscritti:** " redite , /rico e 2riu adria ' pa

**Corpo:** 8

**Creditori Iscritti:** " redite , /rico e 2riu adria ' pa

**Corpo:** "

**Creditori Iscritti:** " redite , /rico e 2riu adria ' pa

#### 5. Comproprietari

**Beni:** +ia )ia5e n. 60 - 2iume +eneto 6)N7 - 330(0

**Lotto:** 006

**Corpo:** ,

" omproprietari: Nessuno

**Corpo:** 8

" omproprietari: Nessuno

**Corpo:** "

" omproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** +ia )ia5e n. 60 - 2iume +eneto 6)N7 - 330(0

**Lotto:** 006

**Corpo:** ,

**Misure Penali:** N;

**Corpo:** 8

**Misure Penali:** N;

**Corpo:** "

**Misure Penali:** N;

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** +ia )ia5e n. 60 - 2iume +eneto 6)N7 - 330(0

**Lotto:** 006

**Corpo:** ,

**Continuità delle trascrizioni:** N;

## 8. Prezzo

**Bene:** +ia )ia5e n. 60 - 2iume +eneto 6)N7 - 330(0

**Lotto:** 006

**Prezzo da libero:** ? &2&.305=05

**Prezzo da occupato:** ? &2&.305=05

## Premessa

*Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin,*

*con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 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 degli immobili nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dal dott. Francesco Tonon in data 11-06-2019, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.*

*Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 07-01-2020, 09-01-2020, 13-01-2020, 23-01-2020, 28-01-2020 e 04-02-2020 il sottoscritto perito estimatore effettuava i necessari accessi agli immobili oggetto di stima.*

*Durante tali sopralluoghi, visionava nel dettaglio i beni pignorati, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e delle aree esterne.*



130625& de 06<05<1992= indirizzo +ia )ia5e= piano 1= comune 2iume +eneto= cate/oria  
" <6= c asse 1= consistenza 15 m>.= superf#icie 15 m>.= rendita ? 32-50  
" on#ini: nord mapp. 1022B sud mapp. strada comuna e +ia )ia5eB o5est mapp. 30&B est  
mapp. strada comuna e +ia )ia5e.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

\*ntestazione: nata a ); RD!N; N! i 20<0&<1939 6" .2.: ))) " \$\$ 39\$60  
G(((N7= proprietaria per 1<1= #o/ io 21= partice a 30&= su4a terno 5= sc. eda catasta e  
)N00515&0 de 15<02<2011= indirizzo +ia )ia5e= piano ' 1-1-1-2= comune 2iume +eneto=  
cate/oria , <&= c asse 1= consistenza 16 5ani= superf#icie 0&9 m>.= rendita ? 1&&6-61  
" on#ini: nord mapp. 1022B sud mapp. strada comuna e +ia )ia5eB o5est mapp. 30&B est  
mapp. strada comuna e +ia )ia5e.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

\*ntestazione: nata a ); RD!N; N! i 20<0&<1939 6" .2.: ))) " \$\$ 39\$60  
G(((N7= proprietaria per 1<1= #o/ io 21= partice a 30&= su4a terno 6= sc. eda catasta e  
)N00515&0 de 15<02<2011= indirizzo +ia )ia5e= piano 1-1-2= comune 2iume +eneto=  
cate/oria , <&= c asse 1= consistenza (=5 5ani= superf#icie 263 m>.= rendita ? 903=(2  
" on#ini: nord mapp. 1022B sud mapp. strada comuna e +ia )ia5eB o5est mapp. 30&B est  
mapp. strada comuna e +ia )ia5e.

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

**Note:** si precisa c. e i su4a terni & e ( sono 8N" N 64ene comune non censi4i e7 e ne o  
specifi#ico rispetti5amente c.t. 6centra e termica comune - ricompresa e 5a utata  
a l'interno de " orpo 87 ed area di pertinenza de a superf#icie catasta e di m>. 2.900.

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena propriet 

" od. 2isca e: )))" \$\$39\$60G(((N - 'tato " i5ie: coniu/ata con , zzano - Re/ime  
) atrimonia e: separazione dei 4eni - Data - atrimonio: 06-0(-1959

**!5entua i comproprietari:**

Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

\*ntestazione: nata a ); RD!N; N! i 20<0&<1939 6" .2.: ))) " \$\$ 39\$60  
 G(((N7= proprietaria per 1<1= #o/ io 21= partice a 30&= su4a terno 2= sc. eda catasta e n.  
 13061(( de 06<05<1992= indirizzo +ia )ia5e= piano 1= comune 2iume +eneto= cate/oria  
 " <6= c asse 1= consistenza 32 m>.= superf#icie 32 m>.= rendita ? 69=01  
 " on#ini: nord mapp. 1022B sud mapp. strada comuna e +ia )ia5eB o5est mapp. 30&B est  
 mapp. strada comuna e +ia )ia5e.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

\*ntestazione: nata a ); RD!N; N! i 20<0&<1939 6" .2.: ))) " \$\$ 39\$60  
 G(((N7= proprietaria per 1<1= #o/ io 21= partice a 30&= su4a terno 3= sc. eda catasta e n.  
 130625& de 06<05<1992= indirizzo +ia )ia5e= piano 1= comune 2iume +eneto= cate/oria  
 " <6= c asse 1= consistenza 15 m>.= superf#icie 15 m>.= rendita ? 32=50  
 " on#ini: nord mapp. 1022B sud mapp. strada comuna e +ia )ia5eB o5est mapp. 30&B est  
 mapp. strada comuna e +ia )ia5e.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

\*ntestazione: nata a ); RD!N; N! i 20<0&<1939 6" .2.: ))) " \$\$ 39\$60  
 G(((N7= proprietaria per 1<1= #o/ io 21= partice a 30&= su4a terno 5= sc. eda catasta e  
 )N00515&0 de 15<02<2011= indirizzo +ia )ia5e= piano ' 1-1-1-2= comune 2iume +eneto=  
 cate/oria , <&= c asse 1= consistenza 16 5ani= superf#icie 0&9 m>.= rendita ? 1&&6=61  
 " on#ini: nord mapp. 1022B sud mapp. strada comuna e +ia )ia5eB o5est mapp. 30&B est  
 mapp. strada comuna e +ia )ia5e.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

\*ntestazione: nata a ); RD!N; N! i 20<0&<1939 6" .2.: ))) " \$\$ 39\$60  
 G(((N7= proprietaria per 1<1= #o/ io 21= partice a 30&= su4a terno 6= sc. eda catasta e  
 )N00515&0 de 15<02<2011= indirizzo +ia )ia5e= piano 1-1-2= comune 2iume +eneto=  
 cate/oria , <&= c asse 1= consistenza (=5 5ani= superf#icie 263 m>.= rendita ? 903=(2  
 " on#ini: nord mapp. 1022B sud mapp. strada comuna e +ia )ia5eB o5est mapp. 30&B est  
 mapp. strada comuna e +ia )ia5e.

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

**Note:** si precisa c. e i su4a terni & e ( sono 8N" N 64ene comune non censi4i e7 e ne o  
 speci#ico rispetti5amente c.t. 6centra e termica comune - ricompresa e 5a utata

all'interno de " orpo 87 ed area di pertinenza de a superficie catasta e di m>. 2.900.

**Identificativo corpo: C.**

**Terreno a parco vincolato a verde privato sito in Via Piave n. 60**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - **Piena proprietà**

" od. 2isca e: )))" \$\$\$39\$60G(((N - 'tato " i5ie: coniu/ata con , zzano - Re/ime  
) atrimonia e: separazione dei 4eni - Data - atrimonio: 06-0(-1959

!5entua i comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

\*ntestazione: nata a ); RD!N; N! i 20<0&<1939 6".2.: ))) " \$\$ 39\$60  
G(((N7= proprietaria per 1<1= sezione censuaria 2iume +eneto=#o/ io 21= partice a 1022=  
>ua it@ prato= c asse 2= superficie catasta e (. (10= reddito dominica e: ? 0&=&&= reddito  
a/rario: ? 25=02

" on#ini: nord strada comuna e 5ia 8raidateß sud mapp. strada comuna e +ia )ia5eß  
o5est mapp. 032-&00-1510ß est mapp. strada comuna e +ia 8raidate.

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

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

G i immo4ii costituenti i otto 006= identificati da due a4itazioni ed un terreno sono u4icati  
ne " omune di 2iume +eneto 6)N7 con accesso carra4ie e pedona e in 5ia )ia5e n. 60  
un/o a strada c. e co e/a 8annia a )atur one.

**Caratteristiche zona:** norma e a ridosso de centro.

**Area urbanistica:** edifica4ie e a tra#ico scorre5o e con parc. e//i pri5ati.

**Servizi presenti nella zona:** a zona C pro55ista di ser5izi di ur4anizzazione primaria e  
secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** non speci#icato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenza i ed a/rico e.

**Importanti centri limitrofi:** )ordenone a Dm. 13= " asarsa de a De izia a Dm. 12= ' an +ito a  
1a/ .to a Dm. 9.

**Attrazioni paesaggistiche:** . ttps:<<it.EiDipedia.or/<EiDi<2iumeF+eneto.

**Attrazioni storiche:** non speci#icato.

**Principali collegamenti pubblici:** #ermata auto4us Dm. 0=2= raccordo autostrada e Dm. 5=0

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Fiume Veneto (PN), Via Piave n. 60**

**Occupato da** \_\_\_\_\_ = in >ua it@ di proprietario de Ìmmo4i e

**Identificativo corpo: B**

**Abitazione in villini [A7] sito in Fiume Veneto (PN), Via Piave n. 60**

**Occupato da** \_\_\_\_\_ = in >ua it@ di proprietario de Ìmmo4i e

**Identificativo corpo: C**

**Terreno a parco vincolato a verde privato sito in Fiume Veneto (PN), Via Piave n. 60**

**Occupato da** \_\_\_\_\_ = in >ua it@ di proprietario de Ìmmo4i e

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

\*poteca 5o ontaria annotata a #a5ore di " redite , /rico e 2riu adria ' pa contro \_\_\_\_\_ } Deri5ante da: atto notarie pu44 icoß , ro/ito di Notaio Gerardi Gaspare in data 1&<12<2009 ai nn. 50(0(<20655ß \*scritto<trascritto a )ordenone in data 29<12<2009 ai nn. 19500<3922ß \*mporto ipoteca: ? 1500000ß \*mporto capita e: ? 1500000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

)i/noramento a #a5ore di " redite , /rico e 2riu adria ' pa contro \_\_\_\_\_ } Deri5ante da: 5er4a e di pi/noramentoß , ro/ito di %##i cia e Giudiziario in data 1(<01<2019 ai nn. 166 iscritto<trascritto a )ordenone in data 10<02<2019 ai nn. 2366<1&11.

**Dati precedenti relativi ai corpi: ,**

**- Iscrizione di ipoteca:**

\*poteca 5o ontaria annotata a #a5ore di " redite , /rico e 2riu adria ' pa contro \_\_\_\_\_ } Deri5ante da: atto notarie pu44 icoß , ro/ito di Notaio Gerardi

Gaspare in data 18/12/2009 ai nn. 50 (0/20655) iscritto/trascritto a ) ordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19500/39228 importo ipoteca: ? 1500000 importo capitale: ? 1500000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

)i/noramento a favore di " redite , /ricco e 2riu adria ' pa contro }  
Derivante da: 5er4a e di pi/noramento, ro/ito di %###icia e Giudiziario in data 1/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a ) ordenone in data 10/02/2019 ai nn. 2366/11.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 8**

**- Iscrizione di ipoteca:**

\*poteca 5o ontaria annotata a favore di " redite , /ricco e 2riu adria ' pa contro }  
Derivante da: atto notarie pu44 ico, ro/ito di Notaio Gerardi Gaspare in data 18/12/2009 ai nn. 50 (0/20655) iscritto/trascritto a ) ordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19500/39228 importo ipoteca: ? 1500000 importo capitale: ? 1500000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

)i/noramento a favore di " redite , /ricco e 2riu adria ' pa contro }  
Derivante da: 5er4a e di pi/noramento, ro/ito di %###icia e Giudiziario in data 1/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a ) ordenone in data 10/02/2019 ai nn. 2366/11.

**Dati precedenti relativi ai corpi: "**

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

**Identificativo corpo: A**

**sito in Fiume Veneto (PN), Via Piave n. 60**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non ritestate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** N; .

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** per accedere in modo indipendente ed autonomo con veicolo a motore a unit immobiliare su 4. 6- sar@ necessario aprire un nuovo passo carraio su lato di via Braida come indicata nelle autorizzazioni animerico

) a/. 12 di 29

+er. 3.2.1

! dicom 2inance sr

catasta e. La alimentazione de /as a55iene attualmente attra5erso una unica inea per entram4e e a4itazioni c. e aimenta tra la tro anc. e a ca daia comune. \$le5entua e distacco de a ca daia da 5ano centra e termica per la imentazione de l'impianto di riscaldamento de la4itazione 6su4. 57 con #ormazione di nuo5a centra e termica ne piano '1= a #ine di ottenere autonomia ed indipendenza ener/etica= . a un'incidenza economica c. e 5aria dai 20 ai 25 mi a euro 6nuo5a inea de /as metano e nuo5a centra e termica7. \$l'appro55i/ionamento idrico de lac>ua= c. e a55iene da pozzo artesiano pri5ato= de5e rimanere in condi5isione tra e due a4itazioni 6su4. 5 e su4. 67 con tutti /i oneri c. e ne conse/uono.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.

**Indice di prestazione energetica:** non ri e5ato.

**Note Indice di prestazione energetica:** non C presente Gattestato di certi#icazione ener/etica 6, )!7 e non C stato possi4ie ac>uisire a re ati5a certi#icazione.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non speci#icato.

**Avvertenze ulteriori:** non speci#icato.

**Identificativo corpo: B**

**sito in Fiume Veneto (PN), Via Piave n. 60**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non ri e5ate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** N; .

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** )er accedere in modo indipendente ed autonomo con 5eicoi a motore a lunit@ immo4iare su4. 6= sar@ necessario aprire un nuo5o passo carraio su ato di 5ia 8raidate come indicata ne le a4orato p animetrico catasta e. La alimentazione de /as a55iene attualmente attra5erso una unica inea per entram4e e a4itazioni c. e aimenta tra la tro anc. e a ca daia comune. \$le5entua e distacco de a ca daia da 5ano centra e termica per la imentazione de l'impianto di riscaldamento de la4itazione 6su4. 57 con #ormazione di nuo5a centra e termica ne piano '1= a #ine di ottenere autonomia ed indipendenza ener/etica= . a un'incidenza economica c. e 5aria dai 20 ai 25 mi a euro 6nuo5a inea de /as metano e nuo5a centra e termica7. \$l'appro55i/ionamento idrico de lac>ua= c. e a55iene da pozzo artesiano pri5ato= de5e rimanere in condi5isione tra e due a4itazioni 6su4. 5 e su4. 67 con tutti /i oneri c. e ne conse/uono.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.

**Indice di prestazione energetica:** non ri e5ato.

**Note Indice di prestazione energetica:** non C presente Gattestato di certi#icazione ener/etica 6, )!7 e non C stato possi4ie ac>uisire a re ati5a certi#icazione.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non speci#icato.

**Avvertenze ulteriori:** non speci#icato.

**Identificativo corpo: C**

**terreno a parco vincolato a verde pubblico sito in Fiume Veneto (PN), Via Piave n. 60**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** \*

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Per accedere in modo indipendente ed autonomo con veicolo a motore al unitario immobiliare su 4.6 sarà necessario aprire un nuovo passo carraio su lato di Via Braida come indicata nella planimetria catastale. L'alimentazione dell'aspirazione attualmente attraverso una unica linea per entrambi le abitazioni civile alimenta tra l'altro anche la caldaia comune. L'eventuale distacco della caldaia dal vano centrale termica per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione su 4.57 con formazione di nuova centrale termica in piano 1° a fine di ottenere autonomia ed indipendenza energetica. La spesa economica civile varia dai 20 ai 25 mila euro nuova linea dell'aspirazione metano e nuova centrale termica. L'approvvigionamento idrico dell'abitazione civile avviene da pozzo artesiano privato dove rimanere in condivisione tra le due abitazioni su 4.5 e su 4.67 con tutti i oneri civili e nei consorzi.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.

**Indice di prestazione energetica:** non rilevato.

**Note Indice di prestazione energetica:** non presente. L'attestato di certificazione energetica (CE) non è stato possibile acquisire a richiesta certificazione.

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

**Avvertenze ulteriori:** non specificato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

nata a [redacted]; [redacted] (cod. fisc.: [redacted])" [redacted] (N7 proprietaria per 1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. \*n° [redacted] di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: N; [redacted] [redacted] in data 22/11/195 (= ai nn. 93/30) trascritto a [redacted] in data 11/06/1959 ai nn. 11/0&10/6.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ,

**Titolare/Proprietario:**

nata a [redacted]; [redacted] (cod. fisc.: [redacted])" [redacted] (N7 proprietaria per 1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. \*n° [redacted] di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: N; [redacted] [redacted] in data 22/11/195 (= ai nn. 93/30) trascritto a [redacted] in data

11<06<1959= ai nn. 11&0<10(&6.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 8

**Titolare/Proprietario:**

nata a ); RD! N; NI i 20<0&<1939 6cod. #isc.: )" \$\$39\$60G(((N7 propriet@  
per 1<1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . \*n #orza di denuncia di successione - Nota di  
trascrizione de l'accettazione tacita o espressa de l'eredit@ risu tante dai re/istri immo4i iari:  
N; B re/istrato a ) ordenone= in data 2(<11<195(= ai nn. 93<3(0B trascritto a %dine= in data  
11<06<1959= ai nn. 11&0<10(&6.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** "

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60**

Numero pratica: )!. n. 63<00( prot. 2625 de 0(<05<1963

\*ntestazione: , zzano \$uci o

)er a5ori: a4itazione ci5i e

N; !: a l'interno de #ascico o depositato a/i atti comunali non sono presenti documenti  
re ati5i a ta e pratica edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ,

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 209<&0 de 25<11<19&0

\*ntestazione:

tipo pratica: Nu a ; sta per ; pere ! di zie

)er a5ori: autorizzazione a costruire un oca e uso /ara/e e cantina

; //etto: ristrutturazione

Ri ascio in data 25<11<19&0 a n. di prot. &012

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ,

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 102<&2 de 12<06<19&2

\*ntestazione:

tipo pratica: Nu a ; sta per ; pere ! di zie

)er a5ori: sistemazione ci5i e a4itazione

; //etto: ristrutturazione

Ri ascio in data 12<06<19&2 a n. di prot. 36&(

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ,

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 305 de 3000195  
\*ntestazione: , zzano Dario  
tipo pratica: Nuova ; sta per ; pere ! di zie  
)er a5ori: costruzione forno per panificazione  
; //etto: nuova costruzione

Ri scio in data 3000195 a n. di prot. 2025

**Dati precedenti relativi ai corpi: ,**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 031995

\*ntestazione:

tipo pratica: " ondono ! di zio tratto da a e//e 05(5

)er a5ori: sanatoria

Ri scio in data 1200199 a n. di prot. 220395

**Dati precedenti relativi ai corpi: ,**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 150+9&

\*ntestazione:

tipo pratica: , utorizzazione edilizia

Note tipo pratica: se/ue a " oncessione ! di zia n. 15095 de 11031996

)er a5ori: amp iamento #a44ricato residenza e 5ariante in corso d'opera

; //etto: amp iamento

Ri scio in data 2300199 a n. di prot. 3&03

\$la/i4i it@ non C mai stata ri asciata.

N; 1!: a/i4i it@ ric. iesta i 2&-05-2011 prot. n. 9(05 non C stata ri asciata in >uanto in data 26-09-2011 prot. n. 9(05F1655& i " omune di Ziume +eneto ric. iede5a de e inte/razioni mai presentate

**Dati precedenti relativi ai corpi: ,**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 23( de 2002

\*ntestazione:

tipo pratica: Denuncia di \*nizio , tti5it@

)er a5ori: sostituzione /eneratore di ca ore

)resentazione in data 09092002 a n. di prot. 1603&

**Dati precedenti relativi ai corpi: ,**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60**

Numero pratica: ).! n. 6300( prot. 2625 de 0(<051963

\*ntestazione: , zzano \$uci o



)er a5ori: a4itazione ci5i e

N; !: a #interno de #ascico o depositato a/i atti comunali non sono presenti documenti  
re ati5i a ta e pratica edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 8

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 209&0 de 25<11<19&0

\*ntestazione:

lipo pratica: Nu a ; sta per ; pere ! diizie

)er a5ori: autorizzazione a costruire un oca e uso /ara/e e cantina

; //etto: ristrutturazione

Ri ascio in data 25<11<19&0 a n. di prot. &012

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 8

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 102<&2 de 12<06<19&2

\*ntestazione:

lipo pratica: Nu a ; sta per ; pere ! diizie

)er a5ori: sistemazione ci5i e a4itazione

; //etto: ristrutturazione

Ri ascio in data 12<06<19&2 a n. di prot. 36&(

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 8

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. &3<&5 de 30<00<19&5

\*ntestazione: , zzano Dario

lipo pratica: Nu a ; sta per ; pere ! diizie

)er a5ori: costruzione #orno per panificazione

; //etto: nuo5a costruzione

Ri ascio in data 30<00<19&5 a n. di prot. 2025

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 8

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 0(3<1995

\*ntestazione:

lipo pratica: " ondono ! diizio tratto da a e//e 0&<(5

)er a5ori: sanatoria

Ri ascio in data 12<00<199& a n. di prot. 2203<95

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 8

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 150+<9&

\*ntestazione:

tipo pratica: , utorizzazione ed izia

Note tipo pratica: se/ue a " oncessione ! di izia n. 150<95 de 11<03<1996

)er a5ori: ampliamento #a44ricato residenza e 5ariante in corso dlopera

; //etto: amp iamento

Ri ascio in data 23<00<199& a n. di prot. 3&03

\$la/i4i it@ non C mai stata ri asciata.

N; !!: a/i4i it@ ric. iesta i 2&-05-2011 prot. n. 9(05 non C stata ri asciata in >uanto in data

26-09-2011 prot. n. 9(05F1655& i " omune di 2iume +eneto ric. iede5a de e inte/razioni

mai presentate

**Dati precedenti relativi ai corpi: 8**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 23( de 2002

\*ntestazione:

tipo pratica: Denuncia di \*nizio , tti5it@

)er a5ori: sostituzione /eneratore di ca ore

)resentazione in data 09<09<2002 a n. di prot. 1603&

**Dati precedenti relativi ai corpi: 8**

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione in villini [A7]**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: ,**

**Abitazione in villini [A7]**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: 8**

**Terreno a parco vincolato a verde privato**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: "**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione in villini [A7]**

* trumento ur4anistico , ppro5ato:	)iano re/o atore /enera e
*n #orza de a de i4era:	n. 90 de 29-10-2009 6+ariante n. 20-26 modificato da a +ariante 037 e n. &3 de 10-

	06-2010 6+ariante n. 057 e successi5e 5arianti
Hona omo/enea:	82 - aree parzialmente edificate di competamento e +pr am4iti di 5erde pri5ato
Norme tecnic. e di attuazione:	+ariante 61 65edasi a e/ato7
*mmo4ie sottoposto a 5inco o di carattere ur4anistico:	N;
! ementi ur4anistici c. e imitano a commercia4i it@l	N;
Ne a 5endita do5ranno essere pre5iste pattuizioni partico aril	N;
Dic. iarazione di con#ormit@ con i )RG<)G1:	**

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: , -8-**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui a punto A**

**CORPO A:**

\$l'immo4ie o//etto di stima C costituito da una a4itazione tipo 5i a di /enerose dimensioni disposta su >uattro i5e i e piJ precisamente: interrato 6cantina - ex ce e #ri/o7B terra 6porticato= in/resso= sa otto= studio= cucina= ta5erna= so//iorno= 5ani accessori residenza i7B primo 6zona notte con 0 camere= 2 4a/ni e 1 /uardaro4a7B secondo 6so##itta7. " ome rie5a4ie da a documentazione pro/ettua e e dai riie5i #oto/ra#ici= Aedificio presenta una tipo o/ia costrutti5a ricercata con 5ani mo to ampi e distri4uzioni de/i stessi c. e ne indicano una con#ormazione #ortemente si/norie a l'immo4ie stesso= ristrutturato in modo sostanza e ne 19&2. \$l'accesso pedonale e carraio a55iene da +ia )ia5e a numero ci5ico 60B da ta e accesso carraio si accede anc. e a la4itazione indi5iduato da su4. 6 corpo 8 ed a terreno a parco 5erde pri5ato corpo " .

\$l'immo4ie risu ta pro55isto di a acciamenti e ettrico= idrico da pozzo artesiano in comune tra e due a4itazioni 6su4. 5 e su4. 67= #o/nario ed a a inea de /as metano di rete 6anc. e >uesta inea C in condi5isione con la4itazione di cui a mappa e 30& su4. 6 cosk come i su4. &= 4ene comune non censi4ie= 5ano destinato a centra e termica7.

\$a distri4uzione interna de la4itazione= con ri#erimento ai pro/etti reperiti presso Garc. i5io comuna e= a e sc. ede ed estratto di mappa catasta i e a/i e a4orati /ra#ici p animetrici re ati5i a l'ispezione interna ese/uita i 00<02<2020= C a se/uente: da portico esterno si accede a 5ano in/resso posto a piano terra i >ua e distri4uisce su uno studio= un sa otto= una cucina= un so//iorno<pranzo= una ta5erna con riposti/ io un 4a/no ed i 5ano sca e c. e conduce ai piani superiori. " ome precedentemente indicato a piano primo si tro5ano

coocate n. 0 camere matrimoniali di cui una con /uardaro4a e Ec pri5ato8 a terzo piano C presente una /rande so#itta. \$laccesso a piano interrato a55iene da portico esterno non a5endo co e/amenti interni a la4itazione.

\*n corpo staccato 6su4. &7 C u4icato i 5ano centra e termica ne >ua e attua mente tro5ano co ocazione due ca daie= una per la4itazione in o//etto ed una per la4itazione di cui a su4. 6. )er rendere indipendenti ener/eticamente e due a4itazioni= si do5r@ rimuo5ere a ca daia esistente e realizzare una nuo5a centra e termica per la4itazione su4. 5 a##rontando anc. e lonere per linsta azione di un nuo5o contatore de /as metano e a #ormazione di una nuo5a inea indipendente 6costo stimato in 20<25 mi a euro7. \$la4ita4i it@ per Au.i. su4. 5= non C stato possi4i e reperir a tra i documenti depositati a/ i atti comunali cosk come e dic. iarazioni di con#ormit@ de/ i impianti.

\$larea esterna= de a superficie catasta e di m>. 2.900 C pre5a entemente utizzata a /iardino seminato a prato e con di5erse piante di medio e ato #usto ed C un corpo unico con i mapp. 1.022 di m>. (. (10 c. e . a e stesse caratteristic. e8 i camminamenti esterni sono tutti pa5imentati in ca cestruzzo.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

" od. 2isca e: )))" \$\$\$39\$60G((N - ' tato " i5i e: coniu/ata con , zzano - Re/ime ) atrimonia e: separazione dei 4eni - Data - atrimonio: 06-0(-1959

!5entua i comproprietari:

Nessuno

'uperficie comp essi5a di circa m>. **634,00**

!A posto a piano: ' 1-1-1-2

\$ledi#icio C stato ristrutturato ne : 19&2

. a unla tezza uti e interna di circa m. m. 2=10-2-90-2=(3-1=(5

\$lintero #a44ricato C composto da n. 3 piani comp essi5i di cui #uori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

'tato di manutenzione /enera e: 4uono.

" ondizioni /enera i de limmo4ie: la4itazione si presenta in condizioni di 4uono stato di conser5azione. Gi in#issi esterni sono tutti con te aio in e/no e doppio 5etro8 / i in#issi interni sono in e/no ad anta sin/o a co ore natura e8 i portoncino di in/resso C in 5etro e te aio in e/no con apertura ad anta norma e e protetto da in#erriata di sicurezza8 e pa5imentazioni de a zona /iorno e de a zona notte sono pre5a entemente in piastre e e<o e/no e<o mo>uette mentre i ri5estimenti di 4a/ni e cucina sono in piastre e8 e #initure sono di 4uona >ua it@ ed in 4uono stato di manutenzione. \$la4itazione C dotata di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con ca daia aimentata a /as metano. \$limpianto

e elettrico C de tipo sottotraccia completo di satura 5a5itaB Mac>ua C #ornita da pozzo privato in comune con la4itazione di cui a su4. 6B Impianto idrico-idrico-sanitario C completo di tu4azioni= sanitari e ru4inetterie di buona serie. )er >uanto riguarda le strutture= e finiture esterne e /i impianti in /enera= si sono rievitate e seguenti caratteristiche e principali e comunue tipiche de/i edifici de /epoca ne a >ua e C stato realizzata la4itazione c. e sc. ematicamente si possono riassumere come segue: le muraure perimetrali e portanti sono in aterizio= opportunamente isolate verso l'esternoB i so ai di interpiano sono in aterio-cemento mentre >ue o di copertura C a #a de inclinata con struttura in /e/no a 5ista con soprastante manto in aterioB e /rondaie ed i pu5ia i sono in amieraB e pareti divisorie interne e e contropareti esterne sono costituite da tramezze in aterizio intonacate e tinte//iate a tempera. !sternamente le superfici risuano intonacate a ci5ie e tinte//iateB i da5anza i e e so/ie sono in marmo.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

)er >uanto riguarda la consistenza de /immo4i e le superfici orde sono state rievitate sia da/i e a4orati catastali c. e da le risultanze de sopra uo/o= e sono le seguenti:

- " ; R); , :
- superficie orde piano interrato e secondo con destinazione accessoria m>. 25L119M m>. 100 6arrotondati7B
- superficie orde piano terra= primo con destinazione residenza e m>. 220L150M m>. 3&0 6arrotondati7B
- superficie orde piano primo con destinazione terrazzo scoperto m>. 1& 6arrotondati7B
- superficie orde piano terra con destinazione portico coperto m>. 99 6arrotondati7.

**I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, 0,50 per vani accessori e 0,33 per portici e terrazzi coperti e 0,25 terrazzi scoperti.**

Destinazione	arametro	"oe#.	'uperficie e>ui5a ente	)rezzo unitario
"orpo , residenziale	sup reae orde	1-00	3&0-00	? 900-00
"orpo , accessorio residenziale	sup reae orde	0-50	&2-00	? 900-00
"orpo , porticato coperto	sup reae orde	0-33	32-6&	? 900-00
"orpo , terrazza	sup reae orde	0-25	0-25	? 900-00

scoperta				

482,92

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui a punto **B**

**CORPO B:**

Il immobile oggetto di stima è costituito da una abitazione tipo si a disposta su tre piani e più precisamente: terra in/resso= 5ani accessori= porticato= autorimessa7 primo 6zona /iorno7 secondo 6zona notte7. " come risulta da documentazione pro/ettuale e dai rilievi #oto/ratrici= l'edificio presenta una tipologia costruttiva ricercata ed attuale e se l'ultima ristrutturazione risale a 1995 circa. L'edificio era destinato principalmente ad autorimessa= cantina ed accessori 5ari a piano terra mentre il piano primo era tutto utilizzato come /ranaio. L'accesso pedonale avviene da strada laterale e non asfaltata di via )ia5e 6ne e mappe catastali indicata come via 8raide7 mentre il passo carraio non è presente in#atti 5iene attualmente utilizzato >ue o esistente prospiciente via )ia5e comune alla abitazione principale su4. 5. L'è accertata la possibilità di aprire eventualmente un nuovo passo carraio indipendente ed autonomo da via 8raide.

Il immobile risulta provvisto di acciamenti e elettrico= idrico da pozzo artesiano in comune tra le due abitazioni 6su4. 5 e su4. 67= #o/nario ed a linea de /as metano di rete 6anc. e questa linea è in condizione con la abitazione di cui a mappa e 30& su4. 5 così come il su4. 4= 4ene comune non censito è 5ano destinato a centrale termica7.

La distribuzione interna dell'abitazione= con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale e a es. ed estratto di mappa catastali e a/ri e aorati /ratici p animetrici relativi alla ispezione interna eseguita il 00/02/2020= è la seguente: da portico interno adiacente ai 5ani accessori= si accede a 5ano in/resso posto a piano terra da in/resso= tramite 5ano sca a= si accede a piano superiore 6primo7 ne >ua e si s'isuppa a zona /iorno de la abitazione con i 5ani so/ /iorno= pranzo= cucina= Ec= disimpegno= riposti/ io< a5anderia e terrazzo coperto7 tramite ulteriore rampa di sca e= si accede a secondo piano mansardato ne >ua e tro5a co occasione a zona notte c. e è composta da due camere entrambe con 4a/no pri5ato

, piano terra tro5ano co occasione oltre ai 5ani suddetti 6portico ed in/resso7 anc. e una autorimessa 6su4. 27= una cantina 6su4. 57= una e/naia 6su4. 57= una a5anderia 6su4. 57 ed una centrale termica 6su4. 87 in corpo staccato tro5ano co occasione unla tra autorimessa 6su4. 37 ed una zona a /ri/ie 6su4. 57. Ne a 5ano centrale termica attualmente tro5ano co occasione due caldaie= una per la abitazione in oggetto ed una per la abitazione di cui a su4. 5. Per rendere indipendenti energeticamente le due abitazioni= si dovranno rimuovere la caldaia esistente e realizzare una nuova centrale termica per la abitazione su4. 5 affrontando

anc. e onere per l'installazione di un nuovo contatore di gas metano e la formazione di una nuova linea indipendente (costo stimato in 20-25 mila euro). La quota di spesa per l'u.i. su 4.6 non è mai stata rilasciata.

La superficie catastale e di mq. 2.900 è prevalentemente utilizzata per il giardino seminato a prato e con diverse piante di medio e alto fusto ed è un corpo unico con i mapp. 1.022 di mq. (10 c. e. a. e stesse caratteristiche) e i camminamenti esterni sono tutti pavimentati in c.a. e struzzo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

" od. 2. isca e: ))" \$\$\$60G ((N - ' tato " i si e: coniu/ata con , zzano - Re/ime ) atrimonia e: separazione dei beni - Data - patrimonio: 06-0(-1959

! 5entua i comproprietari:

Nessuno

La superficie complessiva di circa mq. **439,00**

La posta a piano: 1-1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel 1995

La metratura utile interna di circa mq. m. 2-50-2-(0 6a4itazione7

L'intero appartamento è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Il costo di manutenzione ordinaria è di 4000

Le condizioni ordinarie dell'abitazione si presenta in condizioni di buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono tutti con telaio in alluminio e doppio vetro / i infissi interni sono in legno ad ante singole o a cores bianchi portoncino di ingresso in vetro e telaio in alluminio con apertura ad ante normale e protetto da inferri di sicurezza e pavimentazioni della zona giorno e della zona notte sono prevalentemente in legno mentre i rivestimenti sono in marmo così come il pavimento dell'ingresso posto a piano terra e finiture sono di ottima qualità ed in buono stato di manutenzione. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a termoisolanti con caldaia alimentata a gas metano. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia completo di salita e l'acqua è fornita da pozzo privato in comune con l'abitazione di cui a su 4. 5 Il impianto idrico-idrico-sanitario è completo di tubazioni sanitarie e rubinetterie di ottima serie. Per quanto riguarda le strutture e finiture esterne e gli impianti in genere si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comuni: e degli edifici dell'epoca e l'abitazione è stata realizzata in cemento e sc. ematicamente si possono riassumere come segue: e murature perimetrali e portanti sono in laterizio opportunamente

iso ate 5erso lesterno i so ai di inter piano sono in atero-cemento mentre >ue o di copertura C a #a de incinata con struttura in e/no a 5ista iso ato con soprastante manto in aterizio e /rondaie ed i pu5ia i sono in rame e pareti di5isorie interne e e contropareti esterne sono costituite da tramezze in aterizio intonacate e tinte//iate a tempera. !sternamente e superf#icie risu tano intonacate a ci5i e e tinte//iate i da5anza i e e so/ie sono in marmo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

)er >uanto ri/uarda a consistenza de Gimmo4i e e superf#icie orde sono state ri e5ate sia da/ i e a4orati catasta i c. e da e risu tanze de sopra uo/o= e sono e se/uenti:

- " ; R); 8:
- superf#icie orda piano terra= primo e secondo con destinazione residenza e m>. 36L153L60M m>. 253 6arrotondati7B
- superf#icie orda piano terra con destinazione accessorio residenza e m>. 111L20M m>. 135 6arrotondati7B
- superf#icie orda piano terra e primo con destinazione portico<terrazzo coperto m>. 29L22M m>. 51 6arrotondati7.

**I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, 0,50 per vani accessori e 0,33 per portici e terrazzi coperti e 0,25 terrazzi scoperti.**

Destinazione	)arametro	" oe#.	' upeficie e>ui5a ente	)rezzo unitario
" orpo 8 residenza e	sup rea e orda	1=00	253=00	? 1.000=00
" orpo 8 accessorio residenza e	sup rea e orda	0=50	6&=50	? 1.000=00
" orpo 8 portico<terrazzo o coperto	sup rea e orda	0=33	16=(3	? 1.000=00

337,33

Descrizione: **vincolato a verde pubblico** di cui a punto C

**CORPO C:**

, rea esterna= de a superf#icie catasta e di m>. (. (10 c. e assieme ai m>. 2.900 de mappa e 30&= costituiscono i parco pri5ato de e due a4itazioni= pre5a entemente utilizzato a /iardino seminato a prato e con di5erse piante di medio e a to #usto. \$Accesso a o stesso parco a55iene da passo carraio e pedona e posto su 5ia )ia5e a la tezza de ci5ico n. 60. 1a e



terreno C individuato urbanisticamente in zona Verde) di 5a cat.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

" od. 2isca e: )))" \$\$\$39\$60G((N - ' tato " i5i e: coniu/ata con , zzano - Re/ime ) atrimonia e:  
separazione dei beni - Data - atrimonia: 06-0(-1959

! 5entua i comproprietari:

Nessuno

' uperficie complessiva di circa mq. **8.810,00**

i terreno risulta di forma regolare

' tato di manutenzione ordinaria: 4uono

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

) er quanto riguarda la consistenza dei immobili e superfici ordinarie sono state rilevate sia dai  
e a4orati catastali c. e da e risultanze dei sopralluoghi e sono le seguenti:

- " ; R); " :
- superficie catastale e terreno #o/ io 21 mappa e 1022 mq. (. (10.

### I coefficienti utilizzati è pari ad 1.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie espressa in mq	Prezzo unitario
" orpo " terreno	superficie lorda	1-00	(.(10-00	? 9-50
<b>8.810,00</b>				

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

) remesso c. e lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima  
C l'individuazione dei beni da porre per una vendita giudiziariale il metodo scelto  
cosiddetto diretto o comparativo c. e permette di determinare l'ordine di grandezza  
unitaria dei beni e ciò a mezzo della comparazione di beni simili e per poter pervenire a più  
prezzi e valore di mercato stimato tenendo in particolare considerazione della assenza  
per l'assenza dei benefici derivanti dalla differenza tra oneri tributari su base catastale e reale  
de l'onere a carico del acquirente di provvedere a tutte le spese di trascrizione ed

iscrizioni e di quanto su//erito da a comune esperienza circa e di#erENZE tra i4ero mercato e 5endite coatti5e. 1rattandosi di due edifici per a4itazione ci5i e con terreno annesso di pertinenza c. e per consistenza e caratteristic. e tipo o/ic. e non risu tano a momento di5isi4i i= a stima 5iene redatta tenendo conto di un unico otto= di tutti / i e ementi in precedenza descritti e de e condizioni de mercato per / i immo4i i in simi zone. 'i ritiene= date e condizioni dluso de/ i immo4i i= di attri4uire un 5a ore di ?<m>. 900=00 per i corpo , = ?<m>. 1.000=00 per i corpo 8 ed ?<m>. 9=50 per i corpo " .

**Elenco fonti:**

" atasto di )ordenone 6) N7B

" onser5atoria dei Re/istri \*mmo4i iari di )ordenone 6) N7B

%#ici de re/istro di )ordenone 6) N7B

%#icio tecnico di 2iume +eneto 6) N7B

; sser5atorio de - ercato \*mmo4i iare de l, /enzia de e !ntrate<1territorio 6; .\*, .1.7 anno 2020= semestre 2.

8orsino \*mmo4i iare )ro5incia di )ordenone 2.\*- ., ., . 2019<20 e 2.\*., .). 201&.

)arametri medi di zona per destinazione principa e 6?<m>.7: 2.\*- ., ., .: parametri per appartamenti usati in peri#eria min. ?<m>. 600=00 < max ?<m>. 900=00B

2.\*., .): parametri per appartamenti in 4uono stato a4ita4i e min. ?<m>. 600=00 < max ?<m>. 900=00B

; .\*, .1.: parametri per a4itazioni ci5i i in zona con codice R1= microzona catasta e n. 1= #ascia<zona extraur4ana<zona a/rico a con #razioni minori min. ?<m>. &00=00<max ?<m>. 900=00 in norma e stato conser5ati5o.B

, tre #onti di in#ormazione: 8orsino immo4i iare.it 20 #ascia per 5i e e 5i ini ?<m>. (00=&6.

## 8.2 Valutazione corpi:

## A. Abitazione in villini [A7]

' stima sintetica comparati5a parametrica 6semp i#cata7 ? 030.62 (=00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Corpo A residenziale	3&0=00	? 900=00	? 336.600=00
Corpo A accessorio residenziale	&2=00	? 900=00	? 60.(00=00
Corpo A porticato coperto	32=6&	? 900=00	? 29.003=00
Corpo A terrazza scoperta	0=25	? 900=00	? 3.(25=00

' stima sintetica comparati5a parametrica de corpo	? 030.62 (=00
+ a ore " orpo	? 030.62 (=00
+ a ore , ccessori	? 0=00
+ a ore comp essi5o intero	? 030.62 (=00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>€ 434.628,00</b>

## B. Abitazione in villini [A7]

' stima sintetica comparati5a parametrica 6semp i#cata7 ? 33&.330=00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Corpo B residenziale	253=00	? 1.000=00	? 253.000=00
Corpo B accessorio residenziale	6&=50	? 1.000=00	? 6&.500=00
Corpo B portico/terrazzo coperto	16=(3	? 1.000=00	? 16.(30=00

' stima sintetica comparati5a parametrica de corpo	? 33&.330=00
+ a ore " orpo	? 33&.330=00
+ a ore , ccessori	? 0=00
+ a ore comp essi5o intero	? 33&.330=00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>€ 337.330,00</b>

**C. Terreno a parco vincolato a verde privato**

' stima sintetica comparati5a parametrica 6semp ificata7 ? (3.695=00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Corpo C terreno	(.(10=00	? 9=50	? (3.695=00

' stima sintetica comparati5a parametrica de corpo	? (3.695=00
+a ore " orpo	? (3.695=00
+a ore , ccessori	? 0=00
+a ore comp essi5o intero	? (3.695=00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>€ 83.695,00</b>

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
,	, 4itazione in 5i ini 9, &:	0(2=92	? 030.62 (=00	? 030.62 (=00
8	, 4itazione in 5i ini 9, &:	33&=33	? 33&.330=00	? 33&.330=00
"	terreno a parco 5inco ato a 5erde pri5ato	(.(10=00	? (3.695=00	? (3.695=00
<b>Totale</b>				<b>€ 855.653,00</b>

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione de 5a ore de 15P= do5uta a immediatezza de a 5endita /iudiziaria e per assenza di /aranzia per 5izi come da disp. de G.! . 6 min.15P 7

? 12(.30&=95

' pese tecnic. e di re/o arizzazione ur4anistica e<o catasta e:

? 0=00

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

+a ore immo4ie a netto de e decurtazioni ne o stato di #atto in cui si tro5a:

? **727.305,05**

**Note finali dell'esperto:**

\* ri#erimento te e#onico de Aesecutata ' i/.ra

C i n. 333.&29066(.

**Allegati**

- a e/ato 1.1: D; " %- !N1, H\*; N! " , 1, '1, \$!B
- a e/ato 3.1: !'1R, 11; D\* ).R.G. " ; - %N, \$!B
- a e/ato 0.1: D; " %- !N1, H\*; N! 2; 1; GR, 2\*\*" , B
- a e/ato 6.1: )R, 1\*\* Q! D!); '\*1, 1! , G\$\* , 11\* " ; - %N, \$\*B
- a e/ato 10.1: )\$, N\*- !1R\*! D\* R\*\$\*! +; D! G\$\* \* - - ; 8\*\$\*B
- a e/ato 10.1: !'1R, 11; D\* G; ; G\$! - , )'.

Data /enerazione:

06-09-2021 15:09:20

\$! sperto a a stima

**Luca Gaiarin**