

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Tonegutti**  
Codice fiscale: TNLGU52B11C699V  
Partita IVA: 00132960931  
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone  
Telefono: 0434-20032  
Fax: 0434-20032  
Email: toneguttiluigi@inwind.it  
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

---

## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP.**  
**(Avv. Enrico BEVILACQUA)**

contro: 

N° Gen. Rep. **5/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001-002-003**

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Monica BIASUTTI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 21/07/2017, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;

- in data 05/09/2017, si è recato presso gli immobili in Comune di Aviano-Frazione Piancavallo, alla presenza del collaboratore del sostituto custode, geom. FALOMO Andrea e dell'esecutato Sig. [REDACTED] ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep.n. 4605 del 19/12/2016

- Successivamente in data 14/09/2017, si è recato presso i terreni siti in Comune di Fontanafredda, e alla presenza dell'esecutato Sig. [REDACTED] ha proseguito le operazioni peritali relativamente ai terreni agricoli.

*(vedi allegato 1 – atto di pignoramento rep.n.4605 del 19/12/2016*

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Lotto: 001**

**Bene:** via Piero Tajariol – Frazione Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Corpo:** APPARTAMENTO

**Dati Catastali:**  
[REDACTED]

**Catasto Fabbricati:**

-Foglio 2, particella 338, subalterno 9, indirizzo Via Piero Tajariol, piano S1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 48 mq, rendita € 371,85;

**Lotto: 002**

**Bene:** via Piero Tajariol – Frazione Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Corpo:** TERRENO EDIFICABILE

**Dati Catastali:**  
[REDACTED]

**Catasto Terreni**

-Foglio 2, particella 343, superficie catastale are 08.30, R.D. € 0,34, R.A. € 0,09

**Lotto: 003**

**Bene:** Frazioni Nave e Ranzano- Fontanafredda (Pordenone) - 33074

**Corpo:** TERRENI AGRICOLI

**Dati Catastali:**  
[REDACTED]

**Catasto Terreni**

- Foglio 26, particella 157, superficie catastale are 33.20, R.D. € 30,86, R.A. € 20,58
- Foglio 26, particella 20, superficie catastale are 07.30, R.D. € 5,66, R.A. € 4,15
- Foglio 26, particella 92, superficie catastale are 50.40, R.D. € 39,04, R.A. € 28,63
- Foglio 29, particella 85, superficie catastale are 19.80, R.D. € 18,41, R.A. € 12,27

**2. Possesso**

**Lotto: 001**

**Bene:** via Piero Tajariol – Frazione Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Corpo:** APPARTAMENTO

**Possesso:**

L'abitazione viene occupata nella disponibilità di parte esecutata.

**Lotto: 002**

**Bene:** via Piero Tajariol – Frazione Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Corpo:** TERRENO EDIFICABILE

**Possesso:**

Terreno edificabile di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED]

**Lotto: 003**

**Bene:** Frazioni Nave e Ranzano -Fontanafredda (Pordenone) - 33074

**Corpo:** TERRENI AGRICOLI

**Possesso:**

Dalla documentazione rinvenuta emerge che i beni così contraddistinti:

- F.26, Mapp.20-92-157

- F.29, Mapp.85

Risultano concessi in affitto dai Sigg.ri [REDACTED]

**3. Creditori Iscritti**

**Lotto: 001**

**Bene:** via Piero Tajariol – Frazione Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Corpo:** APPARTAMENTO

**Creditori Iscritti:**

UBI LEASING S.P.A.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE – SOCIETA' COOPERATIVA

**Lotto: 002**

**Bene:** via Piero Tajariol – Frazione Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Corpo:** TERRENO EDIFICABILE

**Creditori Iscritti:**

UBI LEASING S.P.A.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE – SOCIETA' COOPERATIVA

**Lotto: 003**

**Bene:** Frazioni Nave e Ranzano -Fontanafredda (Pordenone) - 33074

**Corpo:** TERRENI AGRICOLI

**Creditori Iscritti:**

UBI LEASING S.P.A.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE – SOCIETA' COOPERATIVA

**4. Comproprietari**

**Lotto: 001**

**Bene:** via Piero Tajariol – Frazione Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081  
**Corpo:** APPARTAMENTO  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 002

**Bene:** via Piero Tajariol – Frazione Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081  
**Corpo:** TERRENO EDIFICABILE  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 003

**Bene:** Frazioni Nave e Ranzano -Fontanafredda (Pordenone) - 33074  
**Corpo:** TERRENI AGRICOLI  
**Comproprietari:** Nessuno

**5. Prezzo**

**Lotto:** 001

**Bene:** via Piero Tajariol – Frazione Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081  
**Corpo:** APPARTAMENTO  
**Prezzo a base d'asta:** € 25.000,00

**Lotto:** 002

**Bene:** via Piero Tajariol – Frazione Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081  
**Corpo:** TERRENO EDIFICABILE  
**Prezzo a base d'asta:** € 20.000,00

**Lotto:** 003

**Bene:** Frazioni Nave e Ranzano -Fontanafredda (Pordenone) - 33074  
**Corpo:** TERRENI AGRICOLI  
**Prezzo a base d'asta:** 19.000,00

Bene in **Aviano (Pordenone)**  
Frazione **Piancavallo**  
Via **Piero Tajariol**

## Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Aviano - Frazione Piancavallo, Via Piero Tajariol

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA CONTRADDISTINTA NEL COMUNE DI AVIANO  
F. 2, MAPP. 338, Sub.9

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Polcenigo in data 06/09/2017, al prot.96393, risulta quanto segue:

- i [REDACTED], con atto in data 18.01.2005 rep.18167 racc.10309 a rogito notaio Francesco Simoncini, hanno stipulato convenzioni matrimoniali (separazione dei beni)

- [REDACTED] con atto in data 31.07.2009 rep.54190 racc.20183 a rogito notaio Gaspare Gerardi, hanno stipulato convenzioni matrimoniali (costituzione di fondo patrimoniale)

(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

#### Identificazione catastale:

(vedi allegato 3 – estratto di mappa)

(vedi allegato 4 – visura catastale)

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Coniugi in comunione legale dei beni per la quota di 750/1000

-Foglio 2, particella 338, subalterno 9, indirizzo Via Piero Tajariol, piano S1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 48 mq, rendita € 371,85;

(vedi allegato 5 – planimetria catastale)

(vedi allegato 6 – elaborato planimetrico)

**Conformità catastale:**

La planimetria catastale non identifica correttamente lo stato dei luoghi, in quanto si è rilevata una lieve difformità interna per ricavo di un modesto ripostiglio ed una variazione di utilizzo dei locali interni.

L'intestazione catastale non risulta corretta in quanto a seguito atto di compravendita rep.9388 del 28-10-98 Notaio Simoncini e successivo atto di donazione rep.40390 del 09.01.2004 Notaio Gerardi e convenzione matrimoniale per separazione dei beni Notaio Simoncini rep.18167 del 18.01.2005 i beni venivano assegnati ai coniugi [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di unità abitativa facente parte di fabbricato condominiale a destinazione residenziale denominato "SOLE BELLO".

Il condominio si sviluppa su tre piani fuori terra più scantinato ed è costituito da quattordici appartamenti.

L'immobile è posto a breve distanza dal centro urbano dell'abitato di Piancavallo-Località Col Alto in Via Piero Tajariol n.16 ed è direttamente collegato alla viabilità Comunale.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici turistici-residenziali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale.

(vedi allegato 7 – documentazione fotografica esterni)

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'abitazione viene occupata nella disponibilità di parte eseguita.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**1. Iscrizione Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA – contro [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno

Rogito rep. 59569/24384 in data 05/09/2012 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 28/09/2012 ai nn. 11785 R.G. / 1763 R.P.

- Importo ipoteca: € 1.215.000,00

- Importo capitale: € 675.000,00

Gravante sul seguente bene immobile in Comune di Aviano:

-F.2, Mapp.338 Sub.9

(vedi allegato 8 – visura ipotecaria)

**2. Iscrizione Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia a favore di UBI LEASING SPA - contro [redacted] per la quota di 1/2

- Importo ipoteca: € 130.000,00

- Importo capitale: € 124.142,04

Rogito rep. 7603 in data 17/10/2014 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 10/05/2016 ai nn. 6368 R.G./ 1037 R.P.

Gravante sul seguente bene immobile in Comune di Aviano:

-F.2, Mapp.338 Sub.9

(vedi allegato 9 – visura ipotecaria)

**3. Trascrizione** derivante da Verbale di Pignoramento immobili a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE-SOCIETA' COOPERATIVA contro [redacted] per la quota di ½ ciascuno

Rogito rep. 4605 in data 19/12/2016 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 25/01/2017 ai nn. 1327 R.G. / 984 R.P.

Gravante sul seguente bene immobile in Comune di Aviano:

-F.2, Mapp.338 Sub.9

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

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

##### Millesimi di proprietà:

All'unità immobiliare catastalmente identificata al F. 2, Mapp. 338 sub. 9 compete:

la quota complessiva di 59,25/1000 di proprietà sulle parti comuni dell'intero complesso.

I rapporti tra i condomini e quelli tra i condomini e la gestione amministrativa, come il criterio di ripartizione delle spese condominiali sono disciplinati dal Regolamento di Condominio, che trovasi allegato.

(vedi allegato 11 – regolamento generale del condominio)

##### Spese condominiali:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore Condominiale, geom. Teghil Stefano, ci si richiama al prospetto contabile esercizio ordinario 2017/2018 allegato.

(vedi allegato 12 – nota spese condominiali)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

##### Note Indice di prestazione energetica:

Da ricerche effettuate presso la proprietà non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica si è provveduto quindi a far redigere, incaricando un Tecnico abilitato esterno, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) nel rispetto dell'incarico di cui al punto n.10.

(vedi allegato 13 – attestato di prestazione energetica)

##### Dichiarazione conformità impianti:

Presso i pubblici uffici, si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità:

-dichiarazione del 10/01/2000 ditta [redacted] (controllo centrale termica).

(vedi allegato 14/a)

-dichiarazione del 23/12/2016 dalla ditta [redacted] in Varmo relativamente a adeguamento C.T. e posa nuovi sistemi di contabilizzazione.

(vedi allegato 14/b)

-impianto elettrico rilasciato in data 12/01/2000 dalla ditta [redacted]

(vedi allegato 15 – dichiarazione conformità impianto elettrico)

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto agli attuali intestatari a seguito:

1. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito [redacted]

Rogito rep.9388 in data 28/10/1998 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 19/11/1998 ai nn. 14429 R.G. / 10300 R.P.

##### Proprietà:

[redacted] – Proprietario per 1/4

[redacted] – Proprietaria per 1/4

##### In comunione legale dei beni

(vedi allegato 16 – atto di compravendita)

(vedi allegato 17 – visura ipotecaria)

2. Atto tra vivi – atto di donazione accettata a rogito Notaio GERARDI GASPARE

§ Rogito rep. 40390 in data 09/01/2004 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20/01/2004 ai nn. 951 R.G. / 685 R.P.

**Proprietà:**

[REDACTED] – Proprietario per 1/4

[REDACTED] – Proprietaria per 1/4

**In comunione legale dei beni**

*(vedi allegato 18 – atto di donazione)*

*(vedi allegato 19 – visura ipotecaria)*

Convenzione Matrimoniale:

3. Si segnala inoltre la seguente **Trascrizione** derivante da Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni a Rogito NOTAIO SIMONCINI FRANCESCO;

Rogito rep.18167 in data 18/01/2005 - Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09/02/2005 ai nn. 2327 R.G. / 1577 R.P.

Proprietà [REDACTED] proprietari per ½ ciascuno in separazione dei beni.

*(vedi allegato 20 – visura ipotecaria)*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N.123 del 30/09/1982

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO TURISTICO-RESIDENZIALE IN LOCALITA' PIANCAVALLO.

Rilascio in data 30/09/1982 al n. di protocollo 4090 – pratica edilizia n. 109/82

Certificato di collaudo statico redatto dall'ing. NELLO BOER in data 30/11/1983 al prot. n. 15451

*(vedi allegato 21 – concessione edilizia)*

*(vedi allegato 22 – certificato di collaudo)*

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N.37/84 del 02/03/1984

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. N.123

Rilasciata il 02/03/1984 al n. di protocollo 8677/83 – pratica edilizia n.158/83

*(vedi allegato 23 – denuncia di inizio attività- elaborati grafici)*

**Identificativo:** CONCESSIONE IN SANATORIA N.0730867510

Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Per lavori: VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO AL PIANO SEMINTERRATO

Rilascio in data 07/05/1990 al n. di prot. 17108/86 –pratica edilizia n.1241

*(vedi allegato 24 – concessione in sanatoria)*

**Identificativo:** CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Certificato di abitabilità di nuovo fabbricato ad uso turistico-residenziale

Rilascio in data 14/07/2005 al n. di protocollo 2115/2000

*(vedi allegato 25 – certificato di abitabilità)*

**Conformità edilizia:**

In data 23/09/2017 al n. di prot.17397, il Comune di Aviano rilasciava copia conforme della istanza del rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori, in quanto dalla do-



cumentazione d'archivio del Comune non risultano esserci provvedimenti sanzionatori sul bene immobile identificato al F.2, Mapp.338, Sub.9  
(vedi allegato 26 – copia conforme dell'istanza)

**Conformità urbanistica:**

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aviano in data 23/08/2017 al n. di prot. 16378 l'area, oggetto della presente ricade:

**F.2, Mapp.338- Sez.A:**

Destinazione urbanistica:

-zona G.2.1 – “Turistica di alta montagna di saturazione estensiva (100.00%)”;

Vincoli:

Aree soggette a vincolo- Boschi (100.00%)

Aree private soggette a Vincolo Idrogeologico (100.00%)

Ambiti di cui sono presenti aree soggette a usi civici (2.33%)

(vedi allegato 27 – certificato di destinazione urbanistica)

**DESCRIZIONE APPARTAMENTO**

**F.2, MAPP.338, SUB.9**

Trattasi di appartamento posto al piano seminterrato, facente parte di fabbricato condominiale denominato "SOLE BELLO" sito in Comune di Aviano – Frazione Piancavallo – Località Col Alto-Via Piero Tajariol n.16, e catastalmente identificato al F.2, Mapp. 338, Sub. 9.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Viabilità Comunale Via Piero Tajariol attraverso stradina asfaltata ad uso comune.

L'alloggio identificato al sub.9 posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 50,00 ed è formato da: soggiorno/cucina, due camere e un servizio igienico.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così descritte:

- Muratura esterna in c.a., rifinita superficialmente con intonaco graffiato;
- Divisori interni in laterizio intonacati e tinteggiati;
- Solaio in latero-cemento con controsoffitto in cartongesso;
- Pavimenti zona notte e giorno in piastrelle;
- Servizi igienici con sanitari in ceramica e pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- Angolo cottura con rivestimento in piastrelle;
- Rivestimento pareti soggiorno e camere in parte con perline di legno;
- Serramenti esterni in legno con vetrocamera e ante d'oscuro in legno;
- Portoncino d'ingresso in legno con vetrocamera e ante d'oscuro in legno;
- Porte interne in legno lisce;
- Aerazione/illuminazione naturale camere tramite bocca di lupo;
- Produzione acqua calda sanitaria a mezzo di boiler elettrico;
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia alimentata a gas GPL di rete e corpi radianti in ferro nella zona notte dotati di valvole termostatiche e ventilconvettore ad aria nella zona giorno;

In sede di sopralluogo si sono riscontrate nella zona notte evidenti manifestazioni di esfoliazione delle pitture.

Nel complesso l'unità si presenta in normale stato di conservazione.

L'area scoperta ad uso comune, sistemata in parte a giardino piantumato e in parte pavimentata con asfalto e ghiaietto è identificata catastalmente al F.2, Mapp.338, Sub.20, come Bene Comune Non Censibile.

(vedi allegato 28 – documentazione fotografica)

Al piano seminterrato, si rileva la centrale termica di uso comune identificata catastalmente al F.2, Mapp.338, Sub.19 come Bene Comune Non Censibile.

| Destinazione                    | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| APPARTAMENTO-F.2,Mapp.338,Sub.9 | sup lorda di pavimento | 50,00                       | 1,00   | 50,00                  | € 600,00        |

**CALCOLO SUPERFICIE:**

- Appartamento al S.1 = mq.49,22 (circa)  
 Totale superficie = mq. 49,22 si arrotonda a (mq.50,00)

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Criteri di stima:**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

| Destinazione                         | Parametro               | Superficie reale/potenziale | Valore unitario | Valore complessivo |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| APPARTAMENTO – F.2, Mapp. 338 Sub. 9 | Sup. lorda di pavimento | 50,00                       | € 600,00        | € 30.000,00        |

**VALORE DI STIMA****€ 30.000,00****Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(30.000,00 X 0.15%) € 4.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

30.000,00- (30.000,00 X 0.15%) € 25.500,00

**ARROTONDATO A****€ 25.000,00**

Bene in Aviano (Pordenone)  
Frazione Piancavallo  
Via Piero Tajariol

## Lotto: 002

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

### 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: TERRENO EDIFICABILE

Terreno edificabile sito in Aviano - Frazione Piancavallo, Via Piero Tajariol

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA CONTRADDISTINTA NEL COMUNE DI AVIANO  
F. 2, MAPP. 343

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Polcenigo in data 06/09/2017, al prot.96393, risulta quanto segue:

- [REDACTED] con atto in data 18.01.2005 rep.18167 racc.10309 a rogito notaio Francesco Simoncini, hanno stipulato convenzioni matrimoniali (separazione dei beni)

- [REDACTED] con atto in data 31.07.2009 rep.54190 racc.20183 a rogito notaio Gaspare Gerardi, hanno stipulato convenzioni matrimoniali (costituzione di fondo patrimoniale)

(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

#### Identificazione catastale:

(vedi allegato 3 – estratto di mappa)

(vedi allegato 29 – visura catastale)

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]

Coniugi in comunione legale dei beni per la quota di 1000/1000

-Foglio 2, particella 343, superficie catastale are 08.30, R.D. € 0,34, R.A. € 0,09

Con la precisazione che in data 18/01/2005 rep.18167 Notaio Simoncini i coniugi hanno stipulato

una convezione matrimoniale per separazione dei beni

#### 10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di lotto edificabile, sito in Comune di Aviano-Frazione Piancavallo-località Col Alto in Via Piero Tajariol della superficie catastale di are 08.30.

L'area è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici turistici-residenziali.

(vedi allegato 30 – documentazione fotografica)

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Terreno edificabile di proprietà dei [REDACTED]

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**1. Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA – contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno

Rogito rep. 59569/24384 in data 05/09/2012 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 28/09/2012 ai nn. 11785 R.G. / 1763 R.P.

- Importo ipoteca: € 1.215.000,00

- Importo capitale: € 675.000,00

Gravante sul seguente bene immobile in Comune di Aviano:

-F.2, Mapp.343

(vedi allegato 8 – visura ipotecaria)

**2. Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia a favore di UBI LEASING SPA - contro [REDACTED] per la quota di 1/2

- Importo ipoteca: € 130.000,00

- Importo capitale: € 124.142,04

Rogito rep. 7603 in data 17/10/2014 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 10/05/2016 ai nn. 6368 R.G./ 1037 R.P.

Gravante sul seguente bene immobile in Comune di Aviano:

-F.2, Mapp.343

(vedi allegato 9 – visura ipotecaria)

**3. Trascrizione** derivante da Verbale di Pignoramento immobili a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno

Rogito rep. 4605 in data 19/12/2016 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 25/01/2017 ai nn. 1327 R.G. / 984 R.P.

Gravante sul seguente bene immobile in Comune di Aviano:

-F.2, Mapp.343

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

#### 13 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto agli attuali intestatari a seguito:

**1. Atto tra vivi** – in forza di atto di compravendita a rogito SIMONCINI FRANCESCO

Rogito rep.12619 in data 09/03/2001 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 30/03/2001 ai nn. 5011 R.G. / 3646 R.P.



dei beni in tempi brevi;  
 - il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia non ho indagato circa eventuali passività ambientali ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materiali di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

| Destinazione                         | Parametro         | Superficie reale/potenziale | Valore unitario | Valore complessivo |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| TERRENO EDIFICABILE<br>F.2, Mapp.343 | Sup.<br>catastale | 830                         | € 30,00         | 24.900,00          |

**VALORE DI STIMA**

**€ 24.900,00 si arrotonda a € 25.000,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(25.000,00 X 0.15%)

€ 3.750,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

25.000,00- (25.000,00 X 0.15%)

€ 21.250,00

**ARROTONDATO A**

**€ 20.000,00**

**Beni in Fontanafredda (Pordenone)  
Frazioni Nave e Ranzano**

**Lotto: 003**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**15. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: TERRENI AGRICOLI

Terreni agricoli siti in Fontanafredda, Frazioni Nave e Ranzano

RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE NEL COMUNE DI FONTANAFREDDA  
F. 26, MAPP. 20-92-157 / F.29, MAPP.85

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Polcenigo in data 06/09/2017, al prot.96393, risulta quanto segue:

- i [REDACTED], con atto in data 18.01.2005 rep.18167 racc.10309 a rogito notaio Francesco Simoncini, hanno stipulato convenzioni matrimoniali (separazione dei beni)

- i [REDACTED] con atto in data 31.07.2009 rep.54190 racc.20183 a rogito notaio Gaspare Gerardi, hanno stipulato convenzioni matrimoniali (costituzione di fondo patrimoniale)

(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

Identificazione catastale:

(vedi allegato 33 – estratti di mappa)

(vedi allegato 34 – visure catastali)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]

Coniugi in comunione legale dei beni per la quota di 1000/1000

-Foglio 26, particella 20, superficie catastale are 07.30, R.D. € 5,66, R.A. € 4,15

-Foglio 26, particella 92, superficie catastale are 50.40, R.D. € 39,04, R.A. € 28,63

-Foglio 26, particella 157, superficie catastale are 33.20, R.D. € 30,86, R.A. € 20,58

-Foglio 29, particella 85, superficie catastale are 19.80, R.D. € 18,41, R.A. € 12,27

#### 16. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Fontanafredda-Frazioni Nave e Ranzano  
Le aree sono accessibili dalla viabilità Pubblica attraverso strada interpoderale.  
La zona è facilmente raggiungibile da una rete di strade secondarie locali.  
L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di aree ad uso agricolo.

#### 17. STATO DI POSSESSO:

Dalla documentazione rinvenuta emerge che i beni così contraddistinti:

Comune di Fontanafredda:

-F.26, Mapp.20-92-157;

-F.29, Mapp.85.

Risultano concessi in affitto dai

per la durata di anni quindici con scadenza il 10.11.2026 per un affitto annuo per complessivi € 165,00 contratto di affitto registrato a Pordenone il 15.05.2012 al n.4213 (vedi allegato 35- contratto di affitto)

#### Parere di congruità canone d'affitto di fondi rustici:

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, stabilisce che il canone d'affitto dei beni concessi in locazione dai [redacted] affilato in €. 165,00 annui di cui al contratto in premessa, possa ritenersi congruo.

#### 18. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**1. Iscrizione Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA – contro [redacted] per la quota di ½ ciascuno

Rogito rep. 59569/24384 in data 05/09/2012 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 28/09/2012 ai nn. 11785 R.G. / 1763 R.P.

- Importo ipoteca: € 1.215.000,00

- Importo capitale: € 675.000,00

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Fontanafredda:

-F.26, Mapp.20-92-157

-F.29, Mapp.85

(vedi allegato 8 – visura ipotecaria)

**2. Iscrizione Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia a favore di UBI LEASING SPA - contro [redacted] per la quota di 1/2

- Importo ipoteca: € 130.000,00

- Importo capitale: € 124.142,04

Rogito rep. 7603 in data 17/10/2014 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 10/05/2016 ai nn. 6368 R.G./ 1037 R.P.

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Fontanafredda:

-F.26, Mapp.20-92-157

-F.29, Mapp.85

(vedi allegato 9 – visura ipotecaria)

**3. Trascrizione** derivante da Verbale di Pignoramento immobili a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATI-



VO PORDENONESE-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno

Rogito rep. 4605 in data 19/12/2016 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 25/01/2017 ai nn. 1327 R.G. / 984 R.P.

Gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Fontanafredda:

-F.26, Mapp.20-92-157

-F.29, Mapp.85

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

#### 19. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti agli attuali intestatari a seguito:

1. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito BUSCIO PIETRO

Rogito rep. 82005 in data 04/09/1991 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 01/10/1991 ai nn. 10707 R.G. / 8256 R.P.

**Proprietà:**

[REDACTED] – Proprietario per 1/2

[REDACTED] – Proprietaria per 1/2

**In comunione legale dei beni**

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Fontanafredda:

-F.26, Mapp.157

-F.29, Mapp.85

(vedi allegato 36 – atto di compravendita)

(vedi allegato 37 – visura ipotecaria)

2. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito SIMONCINI FRANCESCO

Rogito rep. 3792 in data 25/01/1995 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 21/02/1995 ai nn. 2177 R.G. / 1658 R.P.

**Proprietà:**

[REDACTED] – Proprietario per 1/2

[REDACTED] – Proprietaria per 1/2

**In comunione legale dei beni**

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Fontanafredda:

-F.26, Mapp.20-92

(vedi allegato 38 – atto di compravendita)

(vedi allegato 39 – visura ipotecaria)

Convenzione Matrimoniale:

3. Si segnala inoltre la seguente **Trascrizione** derivante da Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni a Rogito NOTAIO SIMONCINI FRANCESCO;

Rogito rep. 18167 in data 18/01/2005 - Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09/02/2005 ai nn. 2327 R.G. / 1577 R.P.

Proprietà [REDACTED] proprietari per 1/2 ciascuno in separazione dei beni.

(vedi allegato 20 – visura ipotecaria)

**Conformità urbanistica:**

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fontanafredda in data 10/08/2017 al n. di prot. 14460 le aree, oggetto della presente ricadono:

Relativamente al **F.26, Mapp.li 92-157:**

ricadono in parte in **sottozona agricola E.6.2** della zona omogenea E6 corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di preminente interesse agricolo e parte in zona soggetta a vincolo speciale: **fascia di**

**rispetto ferroviario in sottozona agricola E.6.2** della zona omogenea E6, corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di preminente interesse agricolo;

Relativamente al **F.26, Mapp.20:**

zona soggetta a vincolo speciale: **fascia di rispetto ferroviario in sottozona agricola E.6.2** della zona omogenea E6, corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di preminente interesse agricolo;

Relativamente al **F.29, Mapp.85:**

zona **agricola E.4.2** sotto zona della zona agricola E.4, corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di interesse agricolo - paesaggistico;

*(vedi allegato 40 – certificato di destinazione urbanistica)*

#### DESCRIZIONE TERRENI AGRICOLI F.26, MAPP.20-92-157 / F.29, MAPP.85

##### **F.26, MAPP.20-92-157:**

Trattasi di terreni ad uso agricolo, siti in Comune di Fontanafredda, Frazione Ranzano, catastalmente identificati al F.26, Mapp.20-92-157, della superficie catastale totale di are 90.90.

La natura dei terreni è a impasto leggero, le aree sono coltivate a mais e sono prive di impianto di irrigazione, direttamente accessibili attraverso strada interpodereale.

*(vedi allegato 41 – documentazione fotografica)*

##### **F.29, MAPP.85:**

Trattasi di terreno ad uso agricolo, sito in Comune di Fontanafredda, Frazione Nave, catastalmente identificato al F.29, Mapp.85, della superficie catastale di are 19.80.

La natura del terreno è a impasto argilloso, l'area è coltivata a mais e privo di impianto di irrigazione ed è direttamente accessibile attraverso strada interpodereale.

*(vedi allegato 42 – documentazione fotografica)*

#### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **Criteri di stima:**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia non ho indagato circa eventuali passività ambientali ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materiali di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

| Destinazione                                     | Parametro      | Superficie reale/potenziale | Valore unitario | Valore complessivo |
|--|----------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| <b>TERRENI AGRICOLI<br/>F.26 Mapp. 20-92-157</b> | Sup. catastale | 9.090                       | € 2,00          | <b>€ 18.180,00</b> |
| <b>TERRENO AGRICOLO<br/>F.29, Mapp.85</b>        | Sup.catastale  | 1.980                       | € 2,00          | <b>€ 3.960,00</b>  |

**VALORE DI STIMA**

€ 22.140,00 si arrotonda a € 22.000,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(22.000,00 X 0.15%) € 3.300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

22.000,00- (22.000,00 X 0.15%) € 18.700,00

**ARROTONDATO A****€ 19.000,00**

Data generazione:

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Tonegutti**





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

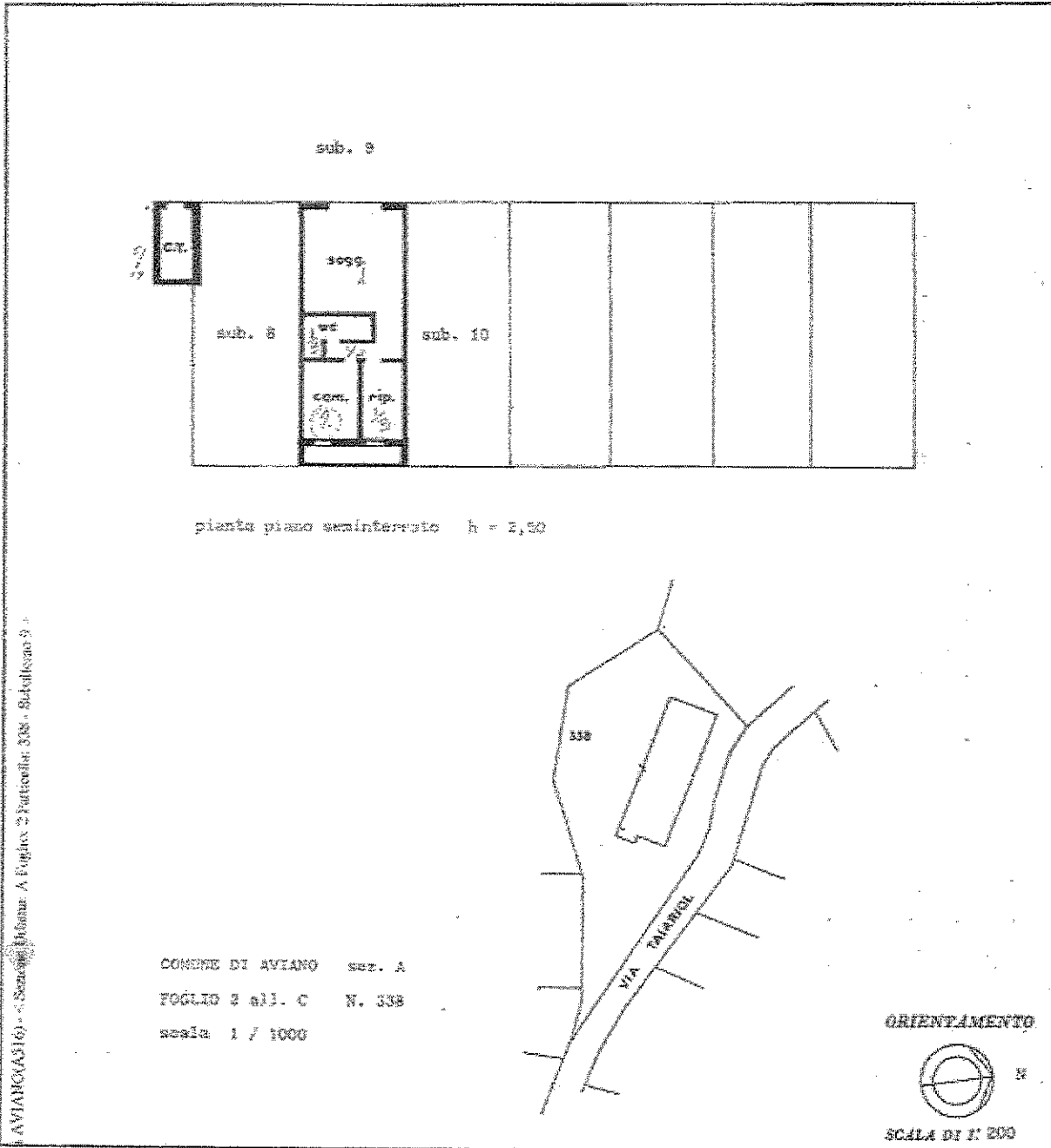
ALL 5

DE. DECRETO-LEGGI 17 APRILE 1975, N. 403

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO, sez. A, Via TARANTOL loc. PIANCARALLO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE



di AVIANO (316) - Sezione Urbanistica - Foglio 2 Particella: 338 - Subaliquota 9

CONFEDE DI AVIANO sez. A  
FOGLIO 2 all. C N. 338  
scala 1 / 1000

ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA = 4 NOV. 1985

PROF. N° 1402

1402

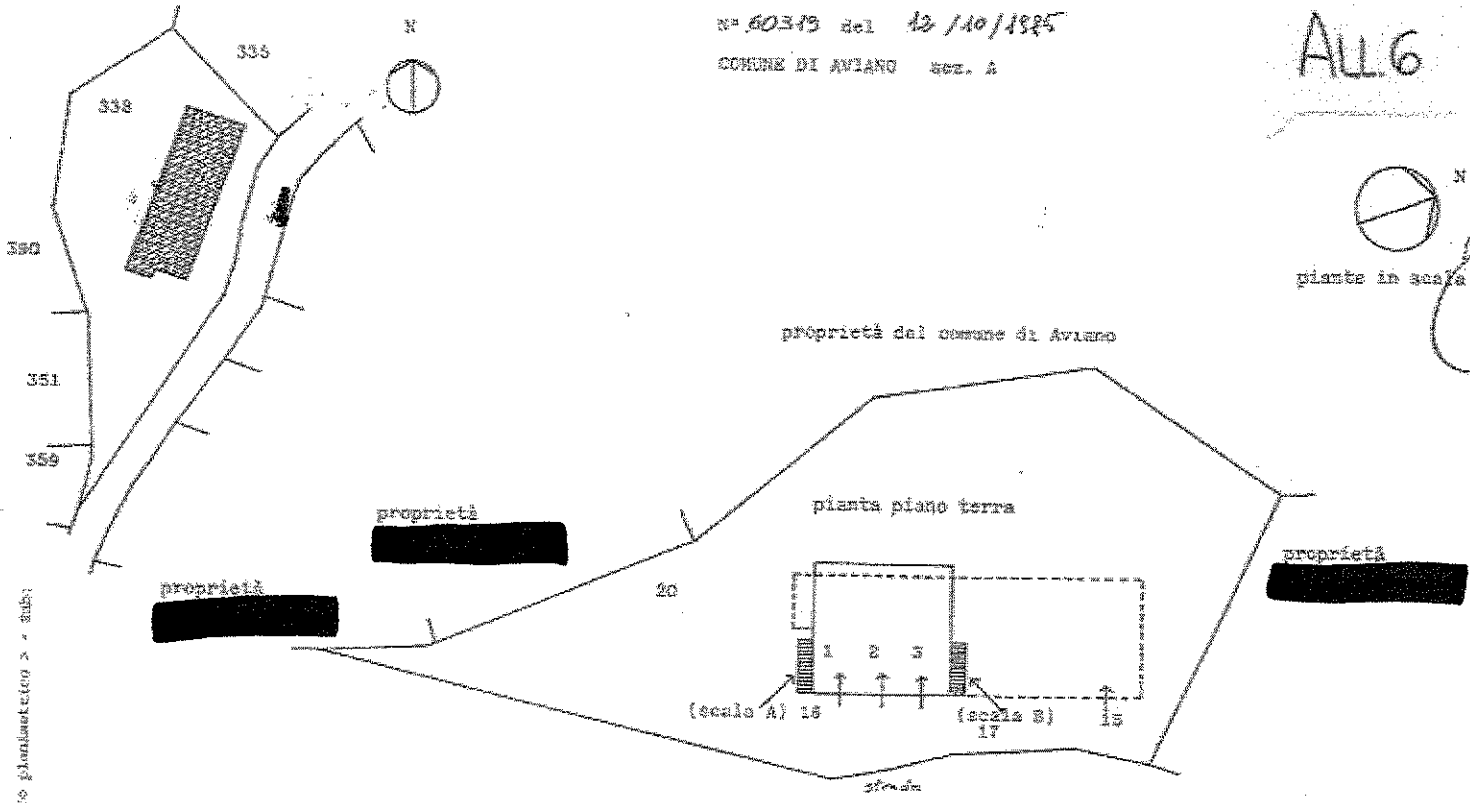
Completato dal [REDACTED]

Incarico all'Atto del Partito Industrialista della Provincia di FORDENONE

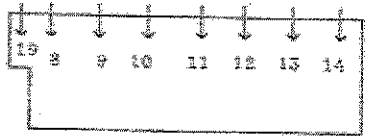
Data 18 ottobre

Firma [REDACTED]

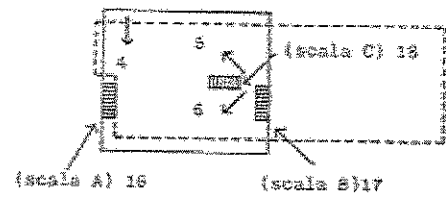
ALL. 6



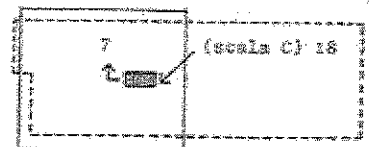
pianta piano seminterrato



pianta primo piano

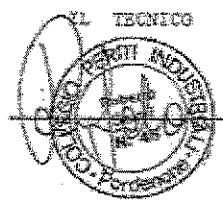


pianta secondo piano

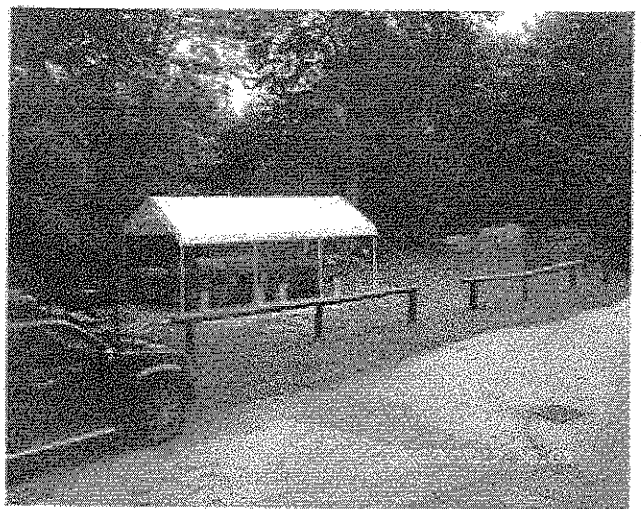
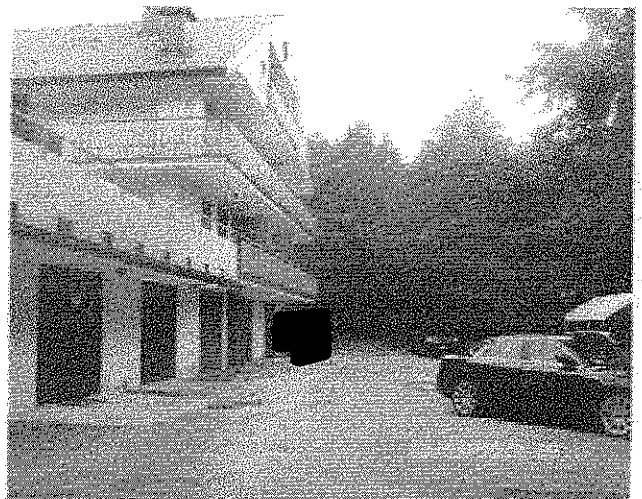
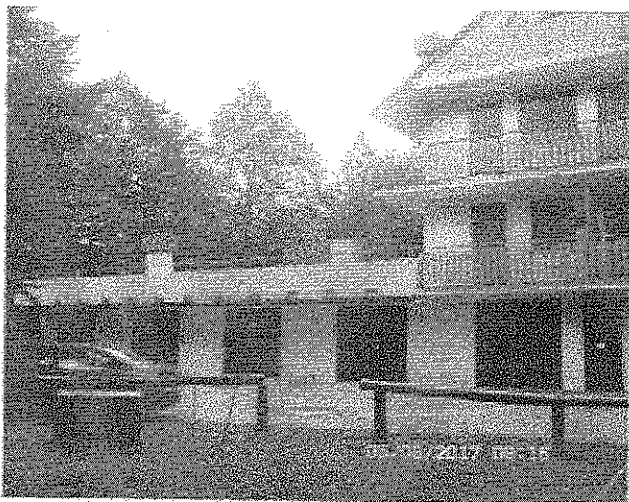


- sub. 1 appartamento al piano terra
- " 2 appartamento al piano terra
- " 3 appartamento al piano terra
- " 4 appartamento al primo piano scala A
- " 5 appartamento al primo piano scala B
- " 6 appartamento al primo piano scala B
- " 7 appartamento al secondo piano scala C
- " 8 appartamento al piano seminterrato
- " 9 appartamento al piano seminterrato
- " 10 appartamento al piano seminterrato
- " 11 appartamento al piano seminterrato
- " 12 appartamento al piano seminterrato
- " 13 appartamento al piano seminterrato
- " 14 appartamento al piano seminterrato
- " 15 lastrico solare al piano terra
- " 16 bene esclusivo, non censibile, al sub. 4 (scala A)
- " 17 bene comune, non censibile, ai sub. 5-6 (scala B)
- " 18 bene esclusivo, non censibile, al sub. 7 (scala C)
- " 19 bene comune, non censibile, ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 (C.T. al piano seminterrato)
- " 20 bene comune, non censibile, ai sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 (cortile)

4 NOV. 1985



All 7







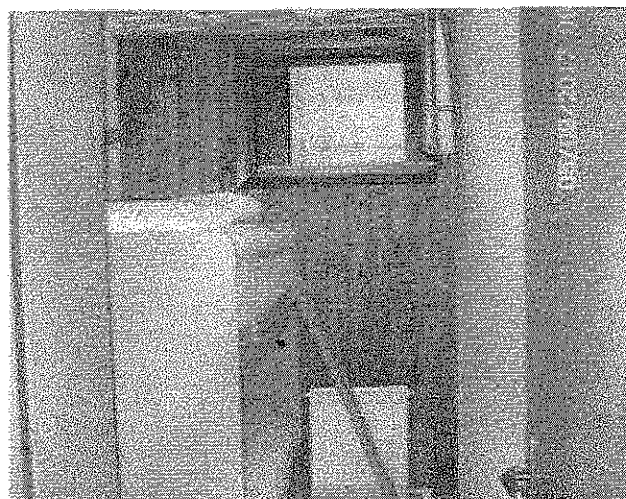
F.2, MAPP.338, SUB.9



F.2, MAPP.338, SUB.9



F.2, MAPP.338, SUB.9



F.2, MAPP.338, SUB.9



F.2, MAPP.338, SUB.9



F.2, MAPP.338, SUB.9





F.2, MAPP.343



05/08/2010 11:41

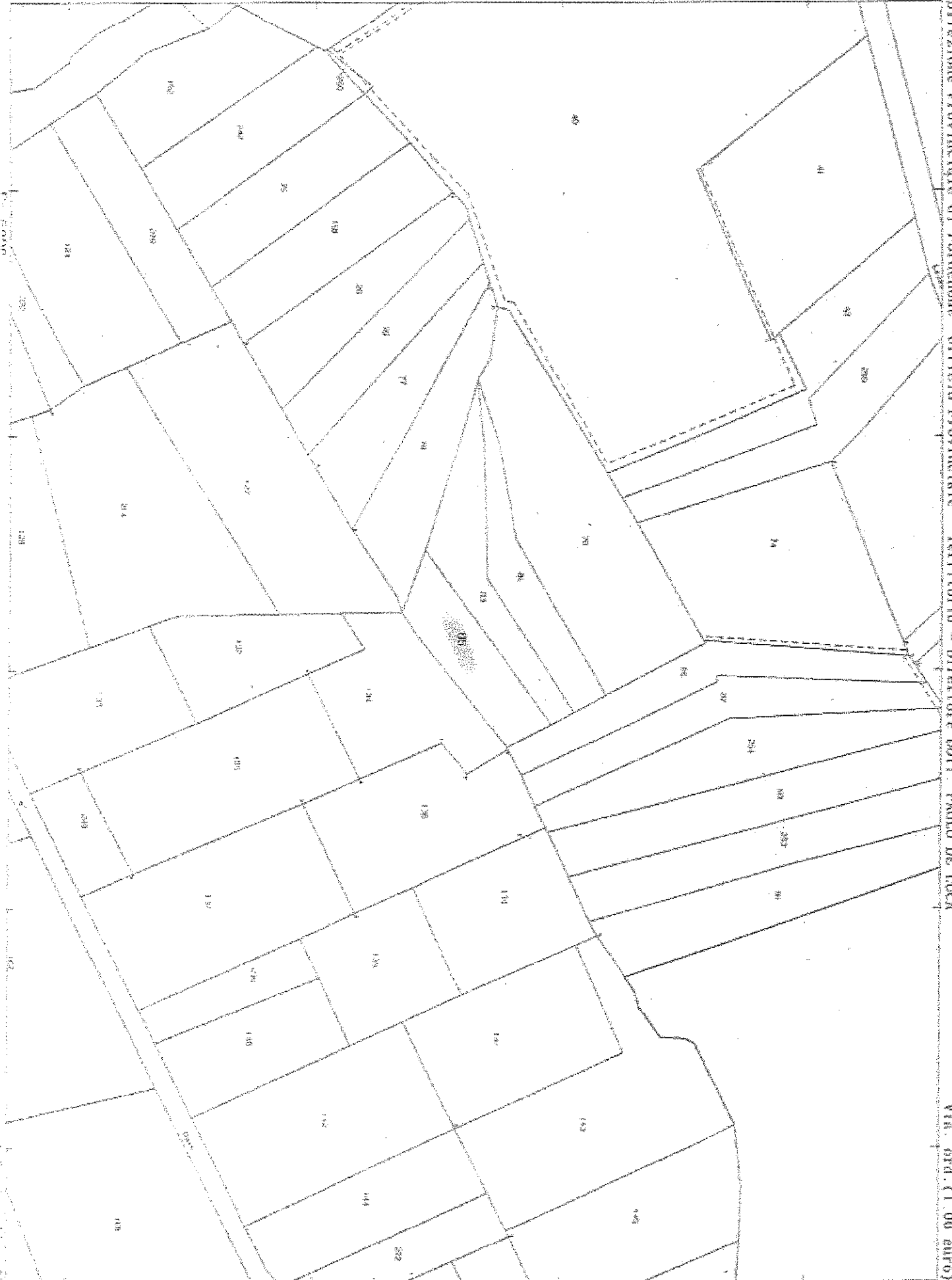
F.2, MAPP.343



F.2, MAPP.343

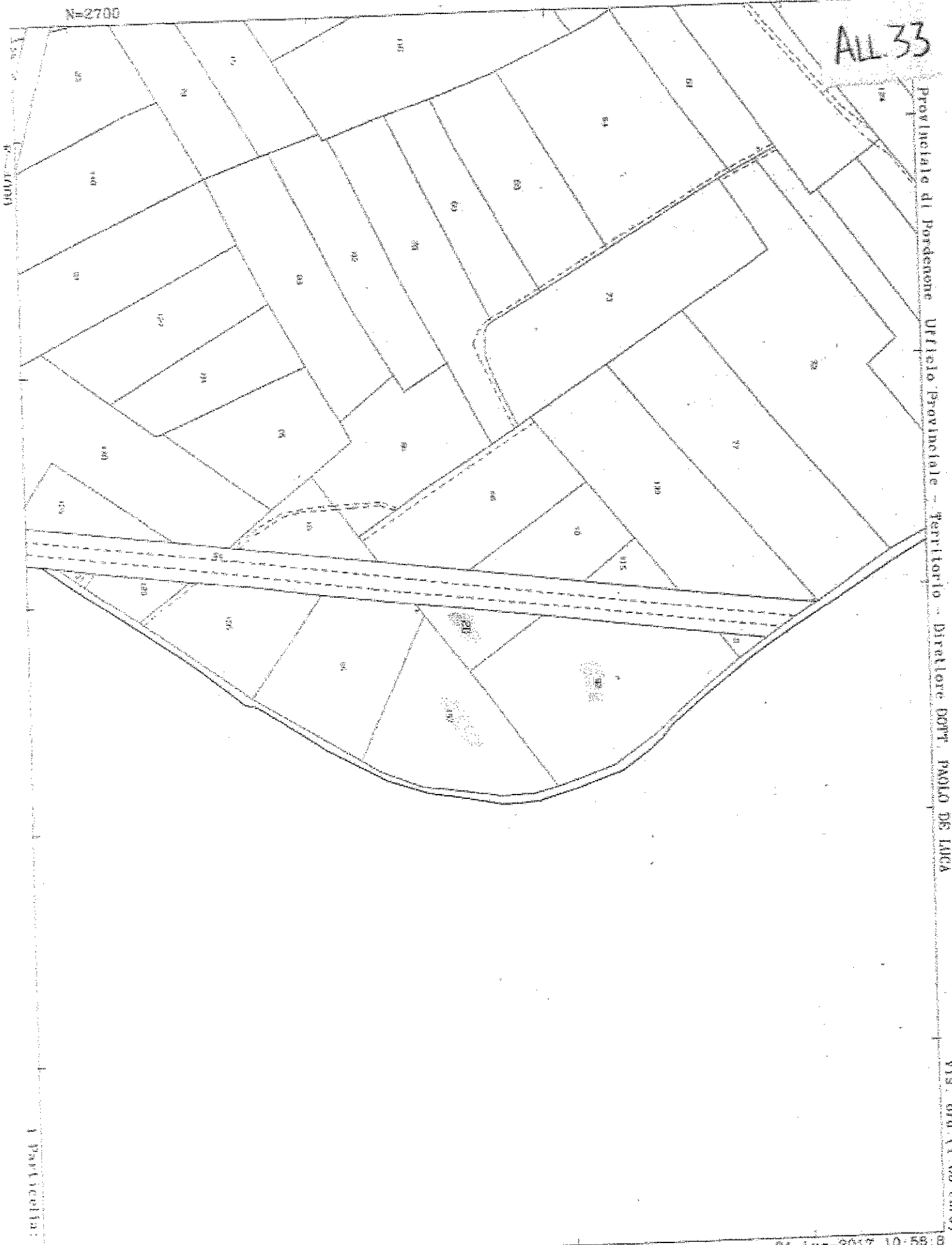


F.2, MAPP.343



N=2700

ALL 33



Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore Dott. PAOLO DE LUCA

VIS. ord. (1.00 cur.)

1 Particella: 20

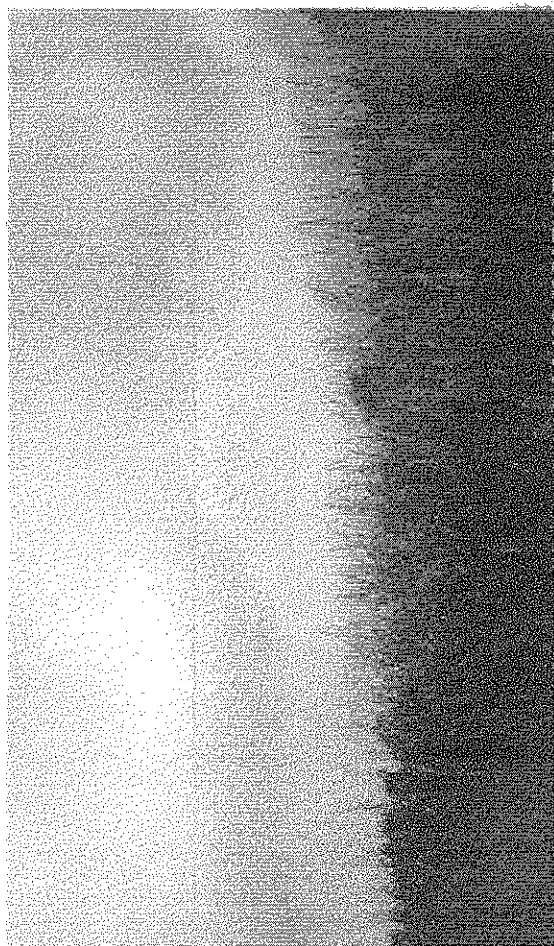
Comune: PONSANA FRESCHE  
Foglio: 26  
Richiedente: TOSBOUTTI LUIGI

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartice: 534.000 x 378.000 metri

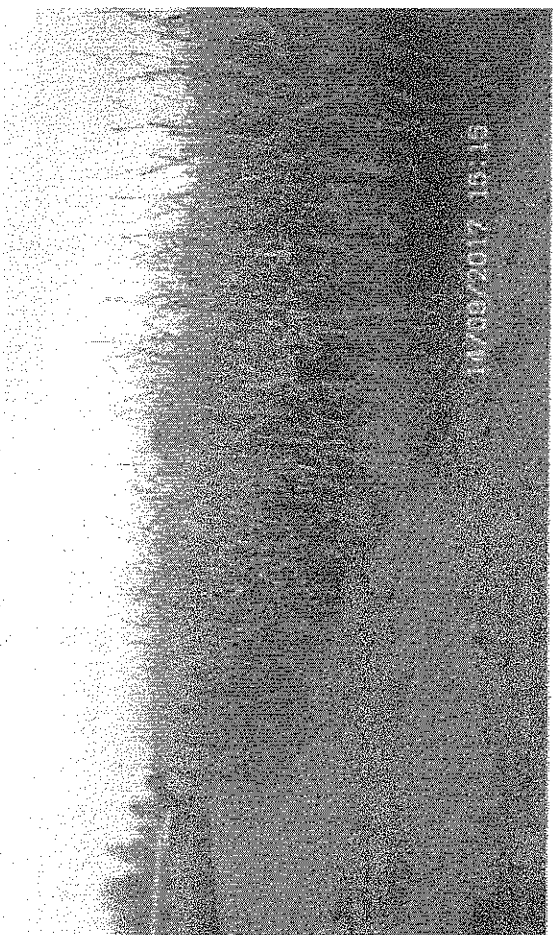
31-Lug-2017 10:58:0  
Prot. n. 20068472/2017



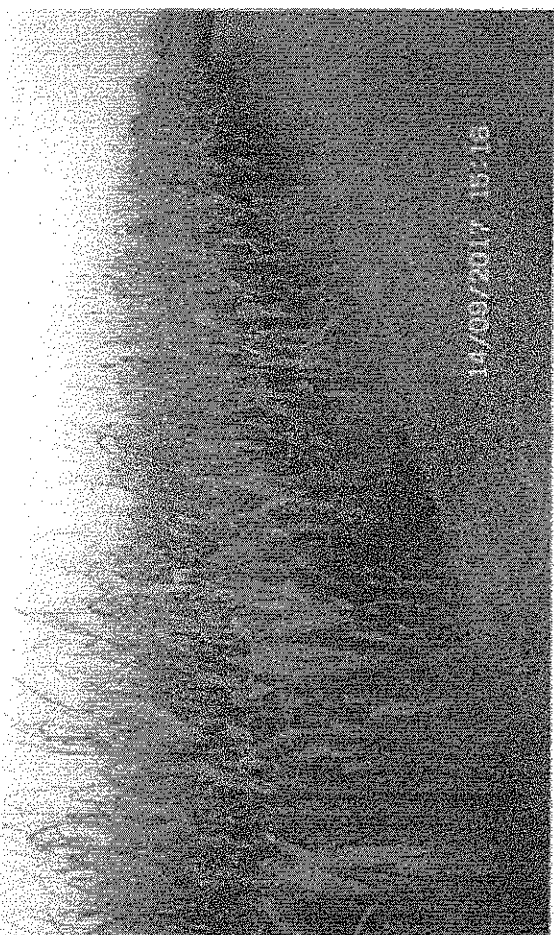
F.26, MAPPLI 20-92-157



F.26, MAPPLI 20-92-157



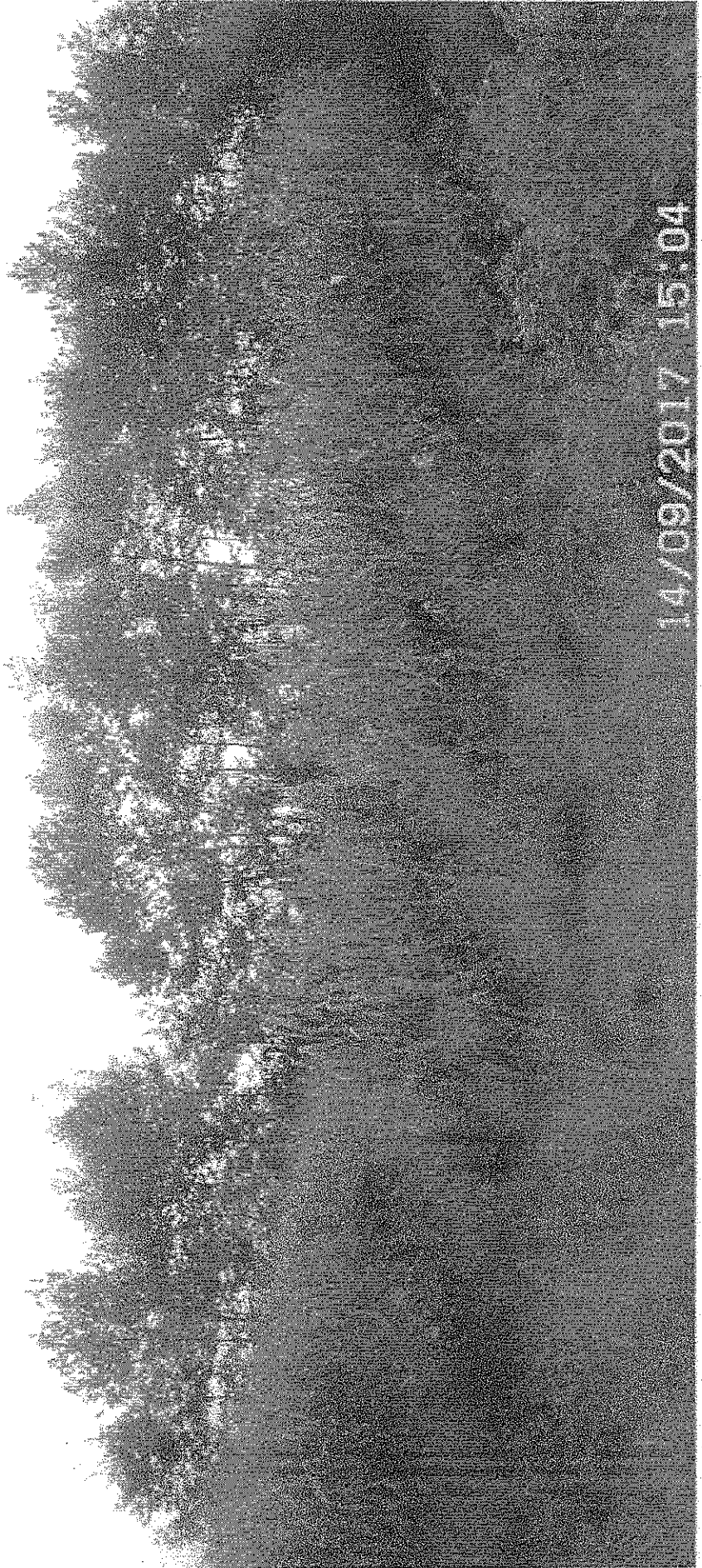
F.26, MAPPLI 20-92-157



F.26, MAPPLI 20-92-157



All 42



14/09/2017 15:04

F.29, MAPP.05