
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Marioantonio Pellegrini

contro:

Roberto Busetti

N° Gen. Rep. **155/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2018 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili pignorati in Comune di Budoia (PN) ed in Comune di Aviano (PN):

Lotto 001:

fabbricato a Dardago Comune Budoia
2 terreni su colli circostanti Comune Budoia e Comune Aviano;

Lotto 002:

terreno loc. Albaredo Aviano;

Esperto alla stima: Arch. Francesca Aiello

Codice fiscale: LLAFNC62L60F839P

Partita IVA: 07970711219

Studio in: Via Montereale 33 - 33170 Pordenone

Telefono: 349-1483584

0434-030144

Fax: 0434-365778

Email: francescaaiello.arch@libero.it

Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO:**1. Dati Catastali**

Bene: - Dardago - Budoia (Pordenone) - 33070

Descrizione zona: I beni immobili pignorati sono siti nel centro abitato di Dardago, frazione di Budoia (PN) (fabbricato), e sulle colline circostanti (n. 2 appezzamenti di terreno, di cui uno ricadente in territorio comunale di Budoia, e l'altro ricadente nel territorio comunale di Aviano immediatamente a confine con Budoia) (v. ALL. 2.1);

Lotto: 001 - fabbricato a Dardago centro + 2 terreni su colli circostanti

Corpo: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

Dati Catastali:

FABBRICATO:

Identificato in catasto Fabbricati: Intestazione dal 09.11.2015 (v. ALL. 2.5):

BUSETTI Roberto nato ad Aviano il 30.09.1944; CF: **BSTRRT44P30A516V**, proprietà per 1/1; foglio 11, particella 479, scheda catastale rif. tipo mappale n. 1091 del 04.03.1987 (v. ALL. 2.11); indirizzo Via San Tomè n. 18/A, piano T-1-2, comune Budoia (PN), categoria A/6 (abitazione di tipo rurale), classe 5, consistenza 9 vani, superficie totale 198 mq; totale escluse aree scoperte 192 mq; rendita € 371,85

Corpo: B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia

Categoria: agricolo

Dati Catastali: Identificato in Catasto Terreni:

Intestazione dal 09.06.2013 (v. ALL. 2.16):

BUSETTI Roberto nato ad Aviano il 30.09.1944; CF: **BSTRRT44P30A516V**, proprietà 1/1; sezione censuaria Budoia (PN), foglio 10, particella 45, scheda catastale impianto meccanografico del 18.12.1984, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 34, ca 80, reddito dominicale: € 10,78, reddito agrario: € 5,39

Corpo: C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano

Categoria: in fascia di rispetto

Dati Catastali: Identificato in Catasto Terreni:

Intestazione dal 09.06.2013 (v. ALL. 2.20):

BUSETTI Roberto nato ad Aviano il 30.09.1944; CF: **BSTRRT44P30A516V**, proprietà 1/1; sezione censuaria Aviano (PN), foglio 43, particella 481, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 17, ca 60, reddito dominicale: € 1,82, reddito agrario: € 0,27

Bene: via Albaredo, via Pedemontana Occidentale - Albaredo - ospedale CRO - Aviano (Pordenone) - 33081

Descrizione zona: Il bene immobile pignorato è ubicato alla periferia ovest di Aviano ed a nord-est del Castello di Aviano, in località Albaredo, nei pressi dell'Ospedale CRO, immediatamente a valle dell'asse viario della Pedemontana Occidentale (v. ALL. 2.21).

Lotto: 002 - terreno loc. Albaredo - Aviano

Corpo: unico - terreno seminativo Albaredo

Categoria: agricolo

Dati Catastali: Identificato in Catasto Terreni:

Intestazione dal 09.0.2013 (v. ALL. 2.24):

BUSETTI Marcello nato ad Aviano il 30.09.1944; CF: **BSTRRT44P30A516V**, proprietà 1/1; sezione censuaria Aviano (PN), foglio 51, particella 10, scheda catastale impianto meccanografico del 18.12.1984; qualità seminativo, classe 3, superficie catastale are 21, ca 60, reddito dominicale: € 11,16, reddito agrario: € 6,69

2. Possesso

Bene: - Dardago - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - fabbricato a Dardago centro + 2 terreni su colli circostanti

Corpo: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia

Possesso: Libero

Corpo: B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia

Possesso: Libero

Corpo: C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano

Possesso: Libero

Bene: via Albaredo, via Pedemontana Occidentale - Albaredo - ospedale CRO - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 002 - terreno loc. Albaredo - Aviano

Corpo: unico - terreno seminativo Albaredo

Possesso: Coltivato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Dardago - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - fabbricato a Dardago centro + 2 terreni su colli circostanti

Corpo: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Albaredo, via Pedemontana Occidentale - Albaredo - ospedale CRO - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 002 - terreno loc. Albaredo - Aviano

Corpo: unico - terreno seminativo Albaredo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Dardago - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - fabbricato a Dardago centro + 2 terreni su colli circostanti

Corpo: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia

Creditori Iscritti: Pellegrini Marioantonio

Corpo: B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia

Creditori Iscritti: Pellegrini Marioantonio

Corpo: C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano

Creditori Iscritti: Pellegrini Marioantonio

Bene: via Albaredo, via Pedemontana Occidentale - Albaredo - ospedale CRO - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 002 - terreno loc. Albaredo - Aviano

Corpo: unico - terreno seminativo Albaredo

Creditori Iscritti: Pellegrini Marioantonio

5. Comproprietari

Beni: - Dardago - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - fabbricato a Dardago centro + 2 terreni su colli circostanti

Corpo: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Albaredo, via Pedemontana Occidentale - Albaredo - ospedale CRO - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 002 - terreno loc. Albaredo - Aviano

Corpo: unico - terreno seminativo Albaredo

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Dardago - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - fabbricato a Dardago centro + 2 terreni su colli circostanti

Corpo: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia

Misure Penali: NO

Corpo: B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia

Misure Penali: NO

Corpo: C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano

Misure Penali: NO

Beni: via Albaredo, via Pedemontana Occidentale - Albaredo - ospedale CRO - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 002 - terreno loc. Albaredo - Aviano

Corpo: unico - terreno seminativo Albaredo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Dardago - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - fabbricato a Dardago centro + 2 terreni su colli circostanti

Corpo: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano

Continuità delle trascrizioni: NO

Bene: via Albaredo, via Pedemontana Occidentale - Albaredo - ospedale CRO - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 002 - terreno loc. Albaredo - Aviano

Corpo: unico - terreno seminativo Albaredo

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: - Dardago - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - fabbricato a Dardago centro + 2 terreni su colli circostanti

Prezzo a base d'asta: € 85.122,20=

Bene: via Albaredo, via Pedemontana Occidentale - Albaredo - ospedale CRO - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 002 - terreno loc. Albaredo - Aviano

Prezzo a base d'asta: € 6.426,00=

SOMMARIO:

	pag.
Premessa	7
Beni in Budoia (PN) - loc. Dardago - Comune Budoia (PN) e Comune Aviano (PN)	8
Lotto 001) - fabbricato a Dardago centro + 2 terreni su colli circostanti	8
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	9
Identificativo corpo A)	9
Identificativo corpo B)	11
Identificativo corpo C)	12
2) Descrizione generale (quartiere e zona)	13
3) Stato di possesso	13
4) Vincoli ed oneri giuridici	14
5) Altre informazioni per l'acquirente	16
6) Attuali e precedenti proprietari	17
Dati relativi al corpo A)	17
Dati relativi al corpo B)	19
dati relativi al corpo C)	20
7) Pratiche edilizie	21
7.1) Conformità edilizia	23
7.2) Conformità urbanistica	24
Descrizione corpo A)	27
Descrizione corpo B)	35
Descrizione corpo C)	36
8) Valutazione complessiva del lotto 001)	36
8.1) Criteri e fonti	36
8.2) Valutazione corpi	39
Valutazione corpo A)	39
Valutazione corpo B)	40
Valutazione corpo C)	40
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima	40
8.4) Prezzo a base d'asta del lotto 001)	40
Beni in Aviano (PN) - loc. Albaredo - Comune Aviano (PN)	41
Lotto 002) - terreno loc. Albaredo	41
9) Identificazione del bene immobile oggetto della vendita	42
10) Descrizione generale (quartiere e zona)	43
11) Stato di possesso	43
12) Vincoli ed oneri giuridici	43
13) Altre informazioni per l'acquirente	44
14) Attuali e precedenti proprietari	44
15) Pratiche edilizie	45
15.1) Conformità edilizia	45
15.2) Conformità urbanistica	46
Descrizione corpo unico	47
16) Valutazione complessiva del lotto 002)	48
16.1) Criteri e fonti	48
16.2) Valutazione corpo unico	49
16.3) Adeguamenti e correzioni della stima	49
16.4) Prezzo a base d'asta del lotto 002)	49
Note finali	50
Elenco allegati	50

PREMESSA:

INQUADRAMENTO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

I beni immobili pignorati comprendono n. 4 unità immobiliari interamente di proprietà dell'esecutato (al quale sono pervenute per successione di cui non risulta trascritta l'accettazione), individuate come segue:

1) n. 1 unità immobiliare di fabbricati ad uso residenziale, sita in Comune di Budoia (PN), in centro storico della frazione di Dardago, via San Tomè n. 18/A, consistente in abitazione di tipo rurale con accessori annessi rustici e scoperto esclusivo; superficie commerciale complessiva 190,98 mq; superficie reale lorda residenziale 101,43 mq; fabbricato libero;

2) n. 1 unità immobiliare di terreni sita in Comune di Budoia (PN), su colle ad ovest del centro abitato di Dardago, consistente in appezzamento di terreno originariamente adibito a prato, esteso 3.480,00 mq; terreno difficilmente raggiungibile ed individuabile in loco;

3) n. 1 unità immobiliare di terreni sita in Comune di Aviano (PN), su colle a confine con il Comune di Budoia sito a nord del centro abitato di Dardago oltre il torrente Artugna in loc. Colle S. Angelo - Ligont, consistente in appezzamento di terreno a bosco ceduo, esteso 1,760,00 mq; terreno difficilmente raggiungibile ed individuabile in loco;

4) n. 1 unità immobiliare di terreni sita in Comune di Aviano (PN), in area pianeggiante in prossimità della Pedemontana Occidentale e dell'Ospedale CRO, in loc. Albaredo, consistente in appezzamento di terreno agricolo seminativo, esteso 2.160,00 mq; terreno coltivato senza titolo da terzi;

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA:

Tenendo conto di localizzazione, natura e caratteristiche degli immobili pignorati 1), 2), 3), 4) di cui sopra, sono stati formati n. 2 lotti di vendita:

LOTTO 001): (v. ALL. 2.1)

comprendente le unità immobiliari 1), 2), 3) di cui sopra, rispettivamente denominate come segue:

CORPO A) - fabbricato residenziale in Budoia (PN) - fraz. Dardago centro (u.i.1)

CORPO B) - terreno a prato in Budoia (PN) - fraz. Dardago - loc. Colle (u.i. 2)

CORPO C) - terreno a bosco in Aviano (PN) a confine con Budoia (PN) - loc. Colle S. Angelo Ligont (u.i.3)

LOTTO 002): (v. ALL. 2.21)

comprendente l'unità immobiliare 4) di cui sopra, denominata:

CORPO UNICO - terreno agricolo in Aviano (PN) - loc. Albaredo (u.i.4).

Beni in Budoia (Pordenone)
Località/Frazione **Dardago**

Lotto: 001 - fabbricato a Dardago centro + 2 terreni su colli circostanti

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

La parte creditrice procedente ha prodotto la seguente documentazione:

certificato ipotecario speciale in data 05.10.2017 (v. ALL.9.1);

certificato storico catastale (v. ALL.9.6);

mappe censuarie (v. ALL.9.7);

nota di trascrizione di pignoramento immobiliare (v. ALL.9.3, ALL.9.4);

La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:

- acquisizione di atti informatizzati del catasto, aggiornati a febbraio-marzo 2018:

estratti di mappa (v. ALL.2.2, ALL.2.4, ALL.2.14, ALL.2.15, ALL.2.18, ALL.2.19);

visure catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL.2.5, ALL.2.7, ALL.2.16, ALL.2.20);

visure catastali di p.lle soppresse afferenti all'area di base e pertinenza del fabbricato corpo A) (v. ALL.2.8);

visure catastali di p.lle confinanti con area di base e pertinenza del fabbricato corpo A) (v. ALL.2.9, ALL.2.10);

planimetria catastale del fabbricato corpo A) datata 07.04.1987 (v. ALL.2.6);

visure storiche per partita relative alle originarie p.lle costituenti il fabbricato corpo A) (v. ALL.2.12);

- acquisizione di atti cartacei del catasto:

tipo mappale relativo al fabbricato corpo A) (v. ALL.2.11);

- acquisizione di ispezioni ipotecarie aggiornate a gennaio-febbraio 2018:

relative ai soggetti: esecutato e dante causa (v. ALL.3.3.1, ALL.3.3.2);

relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL.3.3.3, ALL.3.3.4, ALL.3.3.5);

relativa a p.lla di proprietà aliena confinante con area di base del fabbricato corpo A), gravata da servitù di passaggio per accesso (v. ALL.3.3.7);

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO

Pignoramento immobiliare trascritto in date 28.06.2017 e 10.03.2017 (v. ALL.9.3, ALL.9.4);

Titoli di acquisto relativi agli immobili, anteriori alla trascrizione del pignoramento:

1) titolo di provenienza all'esecutato **[REDACTED]** per successione testamentaria del padre **[REDACTED]** **[REDACTED]** deceduto il **09.06.2014**, pubblicazione di testamento olografo per Notaio Franco Borghero in data 18.02.2014 (v. ALL.3.1.1); la denuncia di successione risulta trascritta in data 11.08.2015 (v. ALL.3.1.3); dalla documentazione ipocatastale disponibile in atti, nonché dagli accertamenti ipotecari effettuati fino alla data del 01.02.2018 si è desunto che:

- dopo la su citata successione testamentaria, e prima della trascrizione del pignoramento, non risultano trascritti ulteriori passaggi di proprietà relativi agli immobili pignorati;

- non risulta trascritta l'accettazione, da parte dell'esecutato **[REDACTED]** dell'eredità paterna come sopra pervenuta; tale circostanza è stata espressamente segnalata al GE mediante "Segnalazione mancanza continuità trascrizioni sui beni pignorati" depositata in data 06.02.2018 (v. ALL.1.3), ed altresì al creditore procedente ed al custode nominato Notaio Romano Jus (v. ALL.1.5); a seguito della segnalazione di cui sopra, il GE ha emesso in data 10.03.2018 provvedimento relativo alla necessità di regolarizzazione della continuità delle trascrizioni a cura del CTU ed a spese del creditore procedente (v. ALL.1.7); in esito a colloqui intercorsi con il custode nominato Notaio Romano Jus (v. ALL. 1.5 pagg. 4-5), e considerato che dalle ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.3) non si desumono dopo la denuncia di successione atti posti in essere dall'esecutato con riferimento ai beni oggetto della suddetta eredità ed attestanti la tacita accettazione, si è ritenuto opportuno ribadire la circostanza a tutti i soggetti interessati (v. ALL. 1.5 pag. 6) invitando la difesa del creditore procedente a contattare il custode nominato Notaio Romano Jus per ogni delucidazione e/o

concreta azione di tipo giuridico esulante dalle competenze tecniche della sottoscritta CTU;

2) titoli di provenienza al precedente proprietario [REDACTED] MARCELLO

- acquisto di fabbricato rurale, parte di corpo A), in uno con l'acquisto di terreni corpi B) e C): atto di compravendita per Notaio Eugenio Ziliotto in data 28.09.1966 (v. ALL.3.2.1);

- acquisto di annessi al fabbricato rurale corpo A): atto di compravendita per Notaio Simone Gerardi in data 22.12.1980 (v. ALL.3.2.2);

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia.

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Budoia (Pordenone) CAP: 33070 frazione: Dardago centro , Via San Tomè n. 18/A

Il corpo A) afferente al lotto 001) consiste in un fabbricato residenziale rispondente alla tipologia della casa rurale di antica edificazione, diffusamente presente nel centro storico di Dardago.

L'accesso al fabbricato corpo A) avviene indirettamente dalla strada pubblica via San Tomè, attraverso portone di ingresso afferente a porzione di corte scoperta di proprietà aliena, sulla quale prospettano sia il fabbricato in oggetto, sia quelli circostanti di proprietà aliene, attraverso vialetto di ingresso che di fatto comporta una servitù di accesso (pedonale e carrabile) e di passaggio (v. ALL. 5.1.1 pag. 1, foto da 5 a 10).

Nel suo insieme, il fabbricato comprende: (v. ALL. 5.1.1, ALL. 5.1.6, ALL. 5.1.7):

-corpo di fabbrica adibito ad abitazione, con locali articolati su 2 livelli (piani terra e primo) comunicanti mediante scala esterna afferente a balcone ballatoio, e con soffitta al piano secondo (accessibile da quest'ultimo con scala a pioli);

-corpi di fabbrica adibiti ad accessori (cantina, deposito) consistenti in annessi rustici originariamente adibiti a stalla e fienile, accessibili da porticato antistante, afferente ad area scoperta pertinenziale;

-area scoperta pertinenziale costituita da corte antistante i fronti nord ed ovest del fabbricato, attraverso la quale si accede all'abitazione, al porticato ed attraverso questo agli annessi, alla tettoia; tale corte comunica, mediante stretto passaggio sul fronte nord del fabbricato, con area ad orto-giardino delimitata sul perimetro da muri e recinzioni.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Roberto Busetto - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] BSTRRT44P30A516B - Residenza: Novi Ligure (AL) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [REDACTED] 21-12-1968

Eventuali comproprietari: Nessuno

Ulteriori informazioni sul debitore: Nato ad [REDACTED] Aviano il 30.09.1944, residente a [REDACTED] Novi Ligure (AL) in [REDACTED] Via Aurelio Saffi n. 62 int. 5 (v.ALL.3.5.1);

coniugato dal [REDACTED] 1.12.1968 con [REDACTED] Toniolo Elena nata a [REDACTED] Venezia il 17.12.1948 (v. ALL.3.5.2);

recapiti telefonici sui quali sono intercorsi contatti inerenti agli accessi: [REDACTED] 3462714852

[REDACTED] 3343116528

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

FABBRICATO: Identificato in catasto Fabbricati dal 09.11.2015 (v. ALL.2.5):

[REDACTED] Busetto Roberto nato ad [REDACTED] Aviano il 30.09.1944 - CF [REDACTED] BSTRRT44P30A516B; proprietà per 1/1;

foglio 11, particella 479, scheda catastale rif. tipo mappale n. 1091 del 04.03.1987 (v. ALL.

2.11); indirizzo Via San Tomè n. 18/A, piano T-1-2, comune Budoia (PN), categoria A/6 (abitazione di tipo rurale), classe 5, consistenza 9 vani, superficie totale 198 mq; totale escluse aree

scoperte 192 mq; rendita € 371,85

Derivante da: Testamento olografo del 09.06.2013 prot. n. PN0074328, voltura in atti dal 01.09.2015, repertorio n. 60089, rogante: Franco Borghero sede Novi Ligure, registrazione: UU sede Novi Ligure n. 322 del 19.02.2014, successione in morte di [redacted] n. 5407.1/2015) (v. ALL.2.5);

Confini:

CONFINI FABBRICATO: Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

tipo mappale (v. ALL.2.11);

planimetrie catastali del fabbricato (v. ALL.2.6);

visure catastali relative ad unità immobiliari confinanti (v. ALL.2.9, ALL.2.10);

planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL.5.1.6):

NORD, NORD-EST= muri perimetrali del fabbricato prospicienti su area esterna di pertinenza;

EST= muri perimetrali del fabbricato prospicienti su area esterna scoperta di pertinenza;

SUD-EST, SUD= fabbricati di proprietà aliene insistenti su p.lle 754 e 422;

OVEST, NORD-OVEST= muri perimetrali del fabbricato prospicienti su area esterna scoperta di pertinenza;

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO: Identificata in Catasto Terreni (v. ALL. 2.7)

fl.11, p.lla 479, ente urbano, superficie are 05 e centiare 50, area di enti urbani e promiscui dal 14.10.2002; tipo mappale del 04.03.1987 prot. n. 17611 in atti dal 14.10.2002 (n.1091.1/1987);

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO: Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL.2.3, ALL.2.4);

tipo mappale (v. ALL.2.11);

visure catastali relative ad unità immobiliari confinanti (v. ALL.2.9, ALL.2.10):

NORD= fl.11 p.lla 420 fabbricato, catastalmente intestata a [redacted] e [redacted] (v. ALL.2.10.2);

NORD-EST= fl.11 p.lla 417 fabbricato, catastalmente intestata a [redacted] (v. ALL.2.10.3);

EST= fl.11, p.lla 482 terreno, catastalmente intestata a [redacted] (v. ALL.2.10.4);

SUD-EST, SUD = fl.11 p.lla 754 fabbricato, catastalmente intestata a [redacted] (v. ALL.2.10.5);

SUD-OVEST, OVEST= fl.11 p.lla 422 fabbricato, catastalmente intestata a [redacted] (v. ALL.2.10.6);

OVEST= fl.11 p.lla 421 terreno, catastalmente intestata a [redacted] (v. ALL.2.9);

NORD-OVEST= fl.11 p.lla 701 fabbricato, catastalmente intestata a [redacted] (v. ALL.2.10.1);

Informazioni in merito alla conformità catastale:

FABBRICATO E SCOPERTO ESCLUSIVO PERTINENZIALE:

L'assetto riscontrato alle date degli accessi (v. ALL. 1.6, ALL. 5.1.6) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nelle planimetrie catastali (v. ALL. 2.6), ad esclusione delle seguenti difformità:

- assenza in sito, al piano terra dell'abitazione, dell'apertura nella parete divisoria tra il locale igienico-sanitario e l'adiacente locale centrale termica, rappresentata nella planimetria catastale; tale apertura è stata evidenziata in colore rosso nel grafico esplicativo in ALL. 5.1.9 pag. 1; nella realtà dei luoghi il locale centrale termica risulta delimitato da pareti cieche ed è accessibile dall'area esterna ad orto-giardino, senza alcuna comunicazione con i locali interni dell'abitazione; la circostanza evidenziata costituisce lieve difformità interna che non influisce sulle caratteristiche dimensionali e reddituali dell'unità immobiliare;

- presenza in sito di pensilina di copertura della scala aperta afferente al piano primo dell'abitazione, non indicata in planimetria catastale; da verifica di conformità edilizia si è desunto che tale pensilina risulta rappresentata nel grafico di prospetto allegato alla concessione edilizia (v. ALL. 5.1.9 pag. 3);

- presenza in sito di n. 3 tettoie non indicate nelle planimetrie catastali, ubicate in adiacenza al fronte nord-est del fabbricato, evidenziate in colore rosso nei grafici esplicativi di raffronto (v. ALL. 5.1.9 pag. 4), rispettivamente:

I) tettoia di copertura del terrazzo dell'abitazione al piano primo;

II) tettoia di copertura di deposito attrezzi insistente sul piano di campagna dell'orto-giardino;

III) tettoia di copertura di varco di passaggio dalla corte all'orto-giardino (nell'ambito dello scoperto esclusivo pertinenziale);

da verifiche di conformità edilizia ed urbanistica si è desunto che tali tettoie non risultano assentite e che consistono in manufatti precari e contrastanti con gli elementi architettonici storico-culturali della zona; pertanto se ne è prevista l'eliminazione ai fini del ripristino delle conformità;

Identificativo corpo: B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia.

agricolo sito in Budoia (Pordenone) CAP: 33070 frazione: Dardago , sentiero pedonale accessibile da Via Rui de Col - Dardago

Il corpo B) afferente al lotto 001) è costituito da un appezzamento di terreno originariamente adibito a prato, insistente su area collinare, accessibile mediante sentiero pedonale che dalla via Rui de Col (nei pressi della piazza di Dardago) sale verso la sommità del colle sito ad ovest del centro abitato (v. ALL. 2.13, ALL. 5.2 pag. 1 e foto da 1 ad 8).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Novi Ligure (AL) Stato Civile: [redacted] Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [redacted] 21-12-1968

Eventuali comproprietari: Nessuno

Ulteriori informazioni sul debitore: Nato ad Aviano il 30.09.1944, residente a Novi Ligure (AL) in via Aurelio Saffi n. 82 int. 9 (v. ALL.3.5.1);

coniugato dal 21.12.1968 con Tomolo Elena nata a Venezia il 17.12.1948 (v. ALL.3.5.2); recapiti telefonici sui quali sono intercorsi contatti inerenti agli accessi: [redacted] 3462714852;

[redacted] 3343116528;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Identificato in Catasto Terreni dal 09.06.2013 (v. ALL. 2.16):

[redacted] Busetto Roberto nato ad Aviano il 30.09.1944 - CF [redacted] BSTRRT44P30A516V, proprietà 1/1; sezione censuaria Budoia (PN), foglio 10, particella 45, scheda catastale impianto meccanografico del 18.12.1984, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 34, ca 80, reddito dominicale: € 10,78, reddito agrario: € 5,39;

Derivante da: Testamento olografo del 09.06.2013 prot. n. PN0074327, voltura in atti dal 01.09.2015, repertorio n. 60089, rogante: Franco Borghero sede Novi Ligure, registrazione: UU sede Novi Ligure n. 322 del 19.02.2014, successione in morte di [redacted] Busetto Marcello (n.5406.1/2015) (v. ALL.2.16);

Confini:

CONFINI CATASTALI APPEZZAMENTO DI TERRENO: Individuati con il supporto di: estratto di mappa catastale (v. ALL.2.14, ALL.2.15) e consultazione su banca dati catastale (mediante Servizio Sister) degli intestatari delle p.lle confinanti:

NORD= fl.10 p.la 35 terreno prato, catastalmente intestato a [redacted]
 NORD-EST, EST= fl.10 p.la 44 terreno prato, catastalmente intestata a [redacted]
 SUD= fl.10 p.la 43 terreno prato, catastalmente intestata a [redacted]
 SUD-OVEST= fl. 10 p.la 46 terreno prato, catastalmente intestata a [redacted] fl. 10 p.la
 51 terreno prato, catastalmente intestata a [redacted] Zambon Donatella, Zambon Enrichetta, Zambon
 Gianni; fl. 10 p.la 52 terreno prato, catastalmente intestata a [redacted] Risoli Gilda, Zambon Ferdinando,
 Zambon Sabina, Zambon Sara Bruna; fl. 10 p.la 53 terreno prato, catastalmente intestata a
 Zambon Maria

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data dell'accesso (24.03.2018) l'appezzamento di terreno è risultato di difficile accessibilità, percorribilità e concreta individuazione dei confini nell'ambito della boscaglia in cui è ubicato (v. ALL. 5.2).

Identificativo corpo: C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano.

in fascia di rispetto sito in Aviano (Pordenone) CAP: 33081 frazione: Colle S. Angelo loc. Ligont (a confine con Comune Budoia loc. Dardago), sentiero pedonale accessibile da via per Ligont e guado torrente Artugna - Dardago

Il corpo C) afferente al lotto 001) è costituito da un appezzamento di terreno a bosco, insistente su area collinare accessibile mediante sentiero pedonale via per Ligont che dalla via San Tomè (tratto a nord del centro di Dardago) raggiunge il guado del Torrente Artugna, e di qui sale sulle pendici boschive del Colle S. Angelo costeggiando il confine tra i territori dei Comuni di Budoia e e di Aviano (v. ALL. 2.17, ALL. 5.3 pag. 1 e foto da 1 a 19).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted] nato ad Aviano il 30.09.1947, residente a [redacted] in via Aurelio Saffi n. 62 int. 9 (v. ALL.3.5.1);

coniugato dal 21.12.1968 con [redacted] nata a Venezia il 17.12.1948 (v. ALL.3.5.2);

recapiti telefonici sui quali sono intercorsi contatti inerenti agli accessi: [redacted];

[redacted];

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Identificato in Catasto Terreni dal 09.06.2013: (v. ALL. 2.20)

[redacted] Busetti Roberto, nato ad Aviano il 30.09.1947; CF: [redacted] proprietà 1/1; sezione censuaria Aviano (PN), foglio 43, particella 481, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 17, ca 60, reddito dominicale: € 1,82, reddito agrario: € 0,27;

Derivante da: Testamento olografo del 09.06.2013 prot. n. PN0074326, voltura in atti dal 01.09.2015, repertorio n. 60089, rogante: Franco Borghero sede Novi Ligure, registrazione: UU sede Novi Ligure n. 322 del 19.02.2014, successione in morte di [redacted] Busetti Marcello (n. 5405/1/2015) (v. ALL. 2.20);

Confini:

CONFINI CATASTALI APPEZZAMENTO DI TERRENO: Individuati con il supporto di: estratto di mappa catastale (v. ALL.2.18, ALL.2.19) e consultazione su banca dati catastale (mediante Servizio Sister) degli intestatari delle p.lle confinanti:

NORD, NORD-OVEST= sentiero pedonale a confine con territorio del Comune di Budoia (PN);

NORD-EST-EST= fl. 43 p.lla 198 terreno bosco misto, catastalmente intestata a Santin Mario;
 SUD-EST= fl. 43 p.lla 199 terreno bosco ceduo, catastalmente intestata a Meroni Enrica, Zambon Andrea, Zambon Fortunato, Zambon Michele, Zambon Remigio;
 SUD-OVEST= fl. 43 p.lla 200 terreno bosco ceduo, catastalmente intestata a Puppini Liliana;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data dell'accesso (24.03.2018) l'appezzamento di terreno è risultato di difficile accessibilità, percorribilità e concreta individuazione dei confini nell'ambito del bosco in cui è ubicato (v. ALL. 5.3).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 001) è costituito da immobili siti a Dardago, frazione del Comune di Budoia (PN) e nelle aree collinari circostanti, consistenti nei n. 3 corpi sottoelencati, geograficamente localizzati ed inquadrati in ALL. 2.1:

CORPO A): fabbricato residenziale di tipo casa rurale con abitazione ed annessi, sito nel centro storico di Dardago a nord della piazza, in via San Tomè n. 18/A;

CORPO B): appezzamento di terreno a prato, sito in area collinare ad ovest del centro abitato di Dardago, in località Colle ricadente nel Comune di Budoia (PN);

CORPO C): appezzamento di terreno a bosco, sito in area collinare a nord del centro abitato di Dardago, in località Colle S. Angelo - Ligont ricadente nel Comune di Aviano (PN) in adiacenza al confine con il Comune di Budoia (PN).

Il centro abitato di Dardago, sito immediatamente a nord del capoluogo Budoia e con quest'ultimo conurbato, è servito dall'asse viario della SP 29 via Pedemontana Occidentale nel tratto Aviano-Ospedale CRO-Polcenigo.

I terreni corpi B) e C), raggiungibili dal centro abitato di Dardago attraverso sentieri pedonali, risultano di difficile accessibilità, percorribilità e concreta individuazione in loco.

Caratteristiche zona: centro storico di frazione (fabbricato); colline circostanti (terreni) normale

Area urbanistica: residenziale storica; prati e pascoli; boschi vincolati di interesse paesaggistico; a traffico locale; pedonale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Centro di Riferimento Oncologico CRO Aviano (3,7 km).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, boschive.

Importanti centri limitrofi: Budoia capoluogo (0,7 km); Aviano capoluogo (5,6 km); Pordenone (15,5 km); Sacile (15,7 km); località turistica montana Piancavallo (17,7 km);.

Attrazioni paesaggistiche: Torrente Artugna; Altopiano Piancavallo; Monte Cavallo; Sorgente del Gorgazzo; itinerari cicloturistici e pedonali pedemontani.

Attrazioni storiche: centri storici pedemontani di Dardago, Budoia, Castello di Aviano, Polcenigo, Mezzomonte.

Principali collegamenti pubblici: autolinee ATAP per Aviano, Pordenone, Sacile.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Budoia (Pordenone), Via San Tomè n. 18/A

Libero

Alla data del primo accesso (23.02.2018) il fabbricato è risultato disabitato, e le chiavi sono state rese disponibili dall'esecutato tramite persona incaricata di sua fiducia; nel corso dell'accesso il sostituto del custode, su accordi con l'esecutato, ha provveduto a prendere possesso dell'abitazione ed alla sostituzione delle chiavi con ausilio di fabbro, nonché all'apertura forzosa di locali accessori (depositi ed annessi) (v. ALL. 1.6).

**Identificativo corpo: B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia
agricolo sito in Budoia (Pordenone), sentiero pedonale accessibile da Via Rui de Col - Dardago
Libero**

Alla data dell'accesso (24.03.2018) l'appezzamento di terreno è risultato di difficile accessibilità, percorribilità e concreta individuazione in loco, ed invaso da vegetazione spontanea (v. ALL. 1.6, ALL. 5.2).

**Identificativo corpo: C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano
in fascia di rispetto sito in Budoia (Pordenone), sentiero pedonale accessibile da via per Ligont e
guado torrente Artugna - Dardago**

Libero

Alla data dell'accesso (24.03.2018) l'appezzamento di terreno è risultato di difficile accessibilità ed individuazione concreta dei confini nell'ambito del bosco in cui è ubicato (v. ALL. 1.6, ALL. 5.3).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati relativi ai corpi: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **Pellegrini Marioantonio** contro **Busetti Roberto**,

Derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 08/06/2017 ai nn. 2036/2017 registrato a Pordenone, iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/06/2017 ai nn. 8662/5916;

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificato ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

nota di trascrizione di pignoramento, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.3, ALL. 9.4);

ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato in data 01.02.2018 (v. ALL. 3.3.3);

ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato in data 29.01.2018 (v. ALL. 3.3.1);

dalla nota di trascrizione si desume l'importo del pignoramento, pari ad € 44.064,86= oltre gli interessi legali sulla sorte maturati a maturandi al 14.11.2016 sino al saldo effettivo, la tassa di registro, nonché le eventuali spese successive occorse ed occorrente (v. ALL. 9.1).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **Pellegrini Marioantonio** contro **Busetti Roberto**,

Derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 01/02/2017 ai nn. 322 registrato a Pordenone, iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/03/2017 ai nn. 3523/2410;

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificato ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

nota di trascrizione di pignoramento, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.3, ALL. 9.4);

ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato in data 01.02.2018 (v. ALL. 3.3.3);

ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato in data 29.01.2018 (v. ALL. 3.3.1);

dalla nota di trascrizione si desume che il presente pignoramento è stato eseguito in forza di decreto ingiuntivo n. 16062/2016 reso dal Tribunale di Milano, munito di formula esecutiva in data 02.11.2016 e successivo atto di precetto notificato il 01.12.2016, recante l'intimazione al pagamento di € 44.064,86= (v. ALL. 9.1).

Dati relativi ai corpi: B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **Pellegrini Marioantonio** contro **Busetti Roberto**,

Derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 01/02/2017 ai nn. 322 registrato a Pordenone, iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/03/2017 ai nn. 3523/2410;

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificato ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

nota di trascrizione di pignoramento, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.3, ALL. 9.4);

ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato in data 01.02.2018 (v. ALL. 3.3.4);
 ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato in data 29.01.2018 (v. ALL. 3.3.1);
 dalla nota di trascrizione si desume che il presente pignoramento è stato eseguito in forza di decreto ingiuntivo n. 16062/2016 reso dal Tribunale di Milano, munito di formula esecutiva in data 02.11.2016 e successivo atto di precetto notificato il 01.12.2016, recante l'intimazione al pagamento di € 44.064,86= (v. ALL. 9.1).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **Pellegrini Mariantonio** contro **Busetti Roberto**
 Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 08/06/2017 ai nn. 2036/2017 registrato a Pordenone, iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/06/2017 ai nn. 8662/5916;
 La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:
 certificato ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
 nota di trascrizione di pignoramento, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.3, ALL. 9.4);
 ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato in data 01.02.2018 (v. ALL. 3.3.4);
 ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato in data 29.01.2018 (v. ALL. 3.3.1);
 dalla nota di trascrizione si desume l'importo del pignoramento, pari ad € 44.064,86= oltre gli interessi legali sulla sorte maturati a maturandi al 14.11.2016 sino al saldo effettivo, la tassa di registro, nonché le eventuali spese successive occorse ed occorrende (v. ALL. 9.1).

Dati relativi ai corpi: C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **Pellegrini Mariantonio** contro **Busetti Roberto**
 Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 01/02/2017 ai nn. 322 registrato a Pordenone, iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/03/2017 ai nn. 3523/2410;
 La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:
 certificato ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
 nota di trascrizione di pignoramento, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.3, ALL. 9.4);
 ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato in data 01.02.2018 (v. ALL. 3.3.5);
 ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato in data 29.01.2018 (v. ALL. 3.3.1);
 dalla nota di trascrizione si desume che il presente pignoramento è stato eseguito in forza di decreto ingiuntivo n. 16062/2016 reso dal Tribunale di Milano, munito di formula esecutiva in data 02.11.2016 e successivo atto di precetto notificato il 01.12.2016, recante l'intimazione al pagamento di € 44.064,86= (v. ALL. 9.1).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **Pellegrini Marioantonio** contro **Busetti Roberto**
 Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 08/06/2017 ai nn. 2036/2017 registrato a Pordenone, iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/06/2017 ai nn. 8662/5916;
 La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:
 certificato ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
 nota di trascrizione di pignoramento, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.3, ALL. 9.4);
 ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato in data 29.01.2018 (v. ALL. 3.3.1);
 la suddetta trascrizione pregiudizievole non si evince però dall'ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato in data 01.02.2018 (v. ALL. 3.3.5);
 dalla nota di trascrizione si desume l'importo del pignoramento, pari ad € 44.064,86= oltre gli interessi legali sulla sorte maturati a maturandi al 14.11.2016 sino al saldo effettivo, la tassa di registro, nonché le eventuali spese successive occorse ed occorrende (v. ALL. 9.1).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Identificativo corpo: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia**

sito in Budoia (Pordenone), sentiero pedonale accessibile da via per Ligont e guado torrente Artugna - Dardago

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**PRESENZA DI SERVITU' DI ACCESSO E PASSAGGIO TRA LA PUBBLICA VIA ED IL FABBRICATO:**

L'accesso dalla pubblica strada via San Tomè civico n. 18 al fabbricato residenziale corpo A) civico n. 18/A (abitazione+accessori annessi, identificato in catasto fabbricati del Comune di Budoia al fl. 11 p.lla 479) non è diretto (v. ALL. 2.2, ALL. 2.4, ALL. 2.11), ma avviene attraverso area scoperta di proprietà aliena non pignorata (porzione di corte sulla quale prospettano fabbricati di proprietà aliene), identificata in catasto terreni del Comune di Budoia al fl. 11 p.la 421 (v. ALL. 2.9), qualificata come fabbricato rurale esteso are 01 e ca 10, catastalmente intestato a **Santin Angelina, Augusta, Giuseppina, Irma, Maria e Vittoria** fin dall'impianto meccanografico del 18.12.1984.

L'ispezione ipotecaria effettuata su tale p.la 421 è risultata negativa nel periodo informatizzato dal 01.12.1987 al 28.02.2018 (v. ALL. 3.3.7).

Considerato che dai titoli di provenienza del fabbricato corpo A) pignorato al precedente proprietario ante ventennio (risalenti al 1966 ed al 1980) non si desume alcun riferimento alla costituzione di tale servitù (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2), si ritiene di poter desumere che la stessa sussista da epoca non esattamente individuabile sulla base della documentazione esaminata in questa sede.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'attestato di prestazione energetica (APE) relativo all'abitazione pignorata non è risultato presente in esito a visura effettuata nell'archivio telematico del Catasto Energetico Ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia (catasto.aresfvg.it).

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto in data 23.03.2018 dal tecnico certificatore abilitato ing. **Dennis Campagna**, e depositato nel sistema di gestione informatica dei documenti della Regione Friuli Venezia Giulia ai sensi delle vigenti norme (v. ALL. 6.1).

Codice identificativo del certificato: **08307-2018-PN-APE-DEF**

protocollo di deposito INSIEL: **TS1-REGAPE-2018-0008209 del 23.03.2018**

Classe energetica= G; indice di prestazione energetica globale= EP gl, nren 244,77 kWh/m2 anno.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono risultati presenti (v. ALL. 4.5).

Avvertenze ulteriori: Dall'ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile in data 01.02.2018 (v. ALL. 3.3.3) si desume che non risultano presenti cause in corso con domanda trascritta.

Identificativo corpo: B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia

agricolo sito in Budoia (Pordenone), sentiero pedonale accessibile da via per Ligont e guado torrente Artugna - Dardago

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono risultati presenti (v. ALL. 4.5).

Avvertenze ulteriori: Dall'ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile in data 01.02.2018 (v. ALL. 3.3.4) si desume che non risultano presenti cause in corso con domanda trascritta.

Identificativo corpo: C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano

in fascia di rispetto sito in Budoia (Pordenone), sentiero pedonale accessibile da via per Ligont e guado torrente Artugna - Dardago

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono risultati presenti (v. ALL. 4.6).

Avvertenze ulteriori: Dall'ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile in data 01.02.2018 (v. ALL. 3.3.5) si desume che non risultano presenti cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Dati relativi ai corpi: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia:****ATTUALE PROPRIETARIO DAL 09.06.2013:** (v. ALL. 3.1)**FABBRICATO RURALE ABITAZIONE + ANNESSI RUSTICI:**

esecutato [redacted] nato ad Aviano il 30.09.1944, CF: [redacted] stato civile: coniugato in regime di comunione dei beni.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Denuncia di successione in favore dell'esecutato [redacted] presentata presso Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone in data 02.07.2015 (v. ALL. 3.1.3):

eredità del padre [redacted] nato a Budoia il 30.10.1923 e deceduto ad Aviano il 09.06.2013, devoluta per testamento pubblicato con:

Atto di pubblicazione di testamento olografo per Notaio Franco Borghero di Novi Ligure (AL) in data 18.04.2014, rep. n. 60089, racc. n. 21747 (v. ALL. 3.1.1), registrato a Pordenone, in data 02/07/2015, ai nn. 1110 /volume 9990;

trascritto a Pordenone, in data 11/08/2015, ai nn. 10922/7716.

Note:

L'accettazione tacita o espressa da parte dell'esecutato dell'eredità dell'immobile pignorato non risulta trascritta presso i Registri Immobiliari fino alla data del 01.02.2018, come risulta dalle ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.3), nè dal certificato ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.1).

Tale circostanza è stata segnalata al GE mediante apposita segnalazione di mancanza di continuità delle trascrizioni sui beni pignorati, depositata il 06.02.2018 (v. ALL. 1.3) e comunicata alla difesa del creditore procedente, all'associazione notarile ed ai custodi giudiziari (v. ALL. 1.5 pag. 3).

In riferimento alla suddetta segnalazione il GE, con provvedimento datato 10.03.2018 comunicato a mezzo pec in data 19.03.2018 (v. ALL. 1.7), ha disposto che il CTU provveda alla regolarizzazione della continuità delle trascrizioni a spese del creditore procedente.

In esito a colloqui intercorsi con il custode nominato Notaio Romano Jus (v. ALL. 1.5 pagg. 4-5), e considerato che dalle ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.3) non si desumono dopo la denuncia di successione atti posti in essere dall'esecutato con riferimento ai beni oggetto della suddetta eredità ed attestanti la tacita accettazione, si è ritenuto opportuno ribadire la circostanza a tutti i soggetti interessati (v. ALL. 1.5 pag. 6), invitando la difesa del creditore procedente a contattare il custode nominato Notaio Romano Jus per ogni delucidazione e/o concreta azione di tipo giuridico esulante dalle competenze tecniche della sottoscritta CTU.

Nelle more, tenendo conto dello stato di avanzamento delle operazioni peritali alla data del 06.04.2018 (v. ALL. 1.5 pag. 6) si è ritenuto opportuno procedere al completamento della stesura dell'elaborato peritale, riservandosi di verificare successivamente la regolarizzazione della continuità delle trascrizioni sulla base di concrete indicazioni da parte della difesa del creditore procedente e del notaio custode.

PRECEDENTE PROPRIETARIO DAL 28.09.1966 AL 09.06.2013: (v. ALL. 3.2.1)**FABBRICATO RURALE ABITAZIONE:**

padre dell'esecutato: [redacted] nato a Budoia il 30.10.1923, CF: [redacted]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Eugenio Ziliotto - Bassano del Grappa, in data 28/09/1966, ai nn. 40626/15294; trascritto a Udine, in data 14/10/1966, ai nn. 21966/19914.

Dati salienti desunti dal titolo: (v. ALL. 3.2.1)**Parti venditrici:**

[redacted] Cestaro Angelino nato a Bove del Grappa il 24.09.1910, il quale, in base a procura speciale in data 15.07.1966 del Notaio Pubblico sig. Joseph M. Valente per la Contea di Rutland, Stato del Vermont, dichiara di agire in nome e per conto di:

[redacted] SANTIN Enrico nato a Dardago (Udine) il 06.11.1907, residente a Claysville Stato della Pennsylvania al n. 153 Main Street, operato;

[redacted] SANTIN Angelo nato a South Ryegate Stato del Vermont il 07.11.1912 domiciliato e residente a

larre Stato del Vermont al n. 264 North Main Street, operaio;

Parte acquirente:

Bordignon Giancarlo nato a Bassano del Grappa il 11.11.1930, ivi domiciliato in via Pasubio n. 5, impiegato, il quale, in base a procura speciale in data 06.09.1966 del Notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa rep. n. 17608, dichiara di agire per nome ed in vece ed interesse di:

BUSETTI Marcello nato a Budoia il 30.10.1923, residente a Milano in via Moscova n. 66.

Oggetto della compravendita:

Santin Enrico e Santin Angelo a mezzo procuratore vendono a Busetti Marcello che, a mezzo procuratore, accetta ed acquista i seguenti immobili:

IN COMUNE DI BUDOIA (tra gli altri):

catasto terreni – part. 1723-1724

foglio 11, mapp. 479, fabbricato rurale, ha 0.01.50 (fabbricato a 2 piani in Dardago)

Provenienza alle parti venditrici:

sono state presentate:

successione di Santin Giuseppe (fratello), den. n. 20 vol. 87 successione di Busetti Cecilia (madre), den. n. 21 vol. 87 entrambe presso Ufficio Registro di Sacile;

riunione di usufrutto di Busetti Cecilia suddetta, presentata presso Ufficio Registro di Pordenone.

PRECEDENTE PROPRIETARIO ANTE VENTENNIO DAL 22.12.1980 AL 09.06.2013: (v. ALL. 3.2.2)

ANNESI RUSTICI:

padre dell'esecutato: Busetti Marcello nato a Budoia il 30.10.1923 CF: BSTMCL23R30B247D

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Simone Gerardi - Pordenone, in data 22/12/1980, ai nn. 58970; registrato a Pordenone in data 07/01/1981, ai nn. 178 mod. II; trascritto a Pordenone, in data 19/01/1981, ai nn. 653/612.

Dati salienti desunti dal titolo: (v. ALL. 3.2.2)

Parti venditrici:

A) Del Ponte Paolo, nato a Budoia il 20.11.1943, che interviene nel presente atto in nome e per conto di:

SANTIN Pietro nato a Budoia il 26.07.1916 CF: SNTPTR16L26B247J

SANTIN Agostina nata a Budoia il 25.11.1900 CF: SNTGTN 00S65B247B

SANTIN Giovanna nata a Budoia il 08.01.1907 CF: SNTGNN07A48B247H

SANTIN Guerrino nato a Budoia il 21.04.1909 CF: SNTGRN09D21B247I

tutti domiciliati a Budoia via Castello n. 69, giusta procura speciale del 14.08.1978 per n. 17476 Notaio Buscio di Sacile;

SANTIN Santa in Zambon nata a Budoia il 02.06.1904 CF: SNTSNT04L46B247V, giusta procura speciale del 21.11.1980 rogata da Clelia Cagnazzi Leva, cancelliere Principale del Vice Consolato d'Italia in Chambéry (F);

B) Santin Mario nato a Udine il 23.12.1937, che interviene in nome e per conto di:

SANTIN Giuseppe nato a Budoia il 06.08.1911 CF: SNTGPP11A16B247E giusta procura speciale 03.02.1978 rep. 40581 del Notaio Bevilacqua;

Parte acquirente:

BUSETTI Marcello, pensionato, nato a Budoia il 30.10.1923 e domiciliato ivi, località Dardago, via S. Tomè n. 26, vedovo CF: BSTMCL23R30B247D

Oggetto della compravendita:

i sigg. SANTIN Pietro, Agostina, Giovanna, Guerrino, Santa in Zambon e Giuseppe, ciascuno per i diritti di propria spettanza, tramite i procuratori speciali, trasferiscono al sig. Busetti che accetta ed acquista, la proprietà dei seguenti immobili: fabbricato di vecchissima costruzione, fatiscente, già adibito a stalla e fienile, e terreno pertinenziale adibito ad orto; gli immobili, di natura rustica, ricadono nell'agglomerato urbano di Dardago; identificativi catastali:

Catasto Terreni, Comune Budoia (pagina 4690)

fl. 11, mapp. 480, fabbricato rurale, Ha 0.01.50

fl. 11, mapp. 481, seminativo, Ha 0.01.10, RD 632, RA 1.92

estesi in totale Ha 0.02.60; dati catastali desunti da UTE di Pordenone;

Confini: proprietà acquirente, proprietà eredi [redacted], proprietà [redacted]
Provenienza alla parte venditrice:

le parti venditrici precisano che gli immobili oggetto di compravendita le sono pervenuti anteriormente al 1963.

Dati relativi ai corpi: B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia:

ATTUALE PROPRIETARIO DAL 09.06.2013: (v. ALL. 3.1)

esecutato [redacted] Busetti Roberto nato ad Aviano il 30.09.1949, CF: [redacted] BSTRRT44P30A516V, stato civile: coniugato in regime di comunione dei beni.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Denuncia di successione in favore dell'esecutato [redacted] Busetti Roberto presentata presso Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone in data 02.07.2015 (v. ALL. 3.1.3):

eredità del padre Busetti Marcello (nato a Budoia il 30.10.1923 e deceduto ad Aviano il 09.06.2013) devoluta per testamento pubblicato con:

Atto di pubblicazione di testamento olografo per Notaio Franco Borghero di Novi Ligure (AL) in data 18.04.2014, rep. n. 60089, racc. n. 21747 (v. ALL. 3.1.1), registrato a Pordenone, in data 02/07/2015, ai nn. 1110 /volume 9990;

trascritto a Pordenone, in data 11/08/2015, ai nn. 10922/7716.

Note:

L'accettazione tacita o espressa da parte dell'esecutato dell'eredità dell'immobile pignorato non risulta trascritta presso i Registri Immobiliari fino alla data del 01.02.2018, come risulta dalle ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.3), nè dal certificato ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.1).

Tale circostanza è stata segnalata al GE mediante apposita segnalazione di mancanza di continuità delle trascrizioni sui beni pignorati, depositata il 06.02.2018 (v. ALL. 1.3) e comunicata alla difesa del creditore procedente, all'associazione notarile ed ai custodi giudiziari (v. ALL. 1.5 pag. 3).

In riferimento alla suddetta segnalazione il GE, con provvedimento datato 10.03.2018 comunicato a mezzo pec in data 19.03.2018 (v. ALL. 1.7), ha disposto che il CTU provveda alla regolarizzazione della continuità delle trascrizioni a spese del creditore procedente.

In esito a colloqui intercorsi con il custode nominato Notaio Romano Jus (v. ALL. 1.5 pagg. 4-5), e considerato che dalle ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.3) non si desumono dopo la denuncia di successione atti posti in essere dall'esecutato con riferimento ai beni oggetto della suddetta eredità ed attestanti la tacita accettazione, si è ritenuto opportuno ribadire la circostanza a tutti i soggetti interessati (v. ALL. 1.5 pag. 6), invitando la difesa del creditore procedente a contattare il custode nominato Notaio Romano Jus per ogni delucidazione e/o concreta azione di tipo giuridico esulante dalle competenze tecniche della sottoscritta CTU.

Nelle more, tenendo conto dello stato di avanzamento delle operazioni peritali alla data del 06.04.2018 (v. ALL. 1.5 pag. 6) si è ritenuto opportuno procedere al completamento della stesura dell'elaborato peritale, riservandosi di verificare successivamente la regolarizzazione della continuità delle trascrizioni sulla base di concrete indicazioni da parte della difesa del creditore procedente e del notaio custode.

PRECEDENTE PROPRIETARIO DAL 28.09.1966 AL 09.06.2013: (v. ALL. 3.2.1)

padre dell'esecutato: [redacted] Busetti Marcello nato a Budoia il 30.10.1923, CF: [redacted] BSTMCL28R30B247D

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Eugenio Ziliotto - Bassano del Grappa, in data 28/09/1966, ai nn. 40626/15294; trascritto a Udine, in data 14/10/1966, ai nn. 21966/19914.

Dati salienti desunti dal titolo: (v. ALL. 3.2.1)

Parti venditrici:

[redacted] Cestaro Angelina nato a Pove del Grappa il 24.09.1910, il quale, in base a procura speciale in data 15.07.1966 del Notaio Pubblico sig. Joseph M. Valente per la Contea di Rutland, Stato del Vermont, dichiara di agire in nome e per conto di:

[redacted] SANTIN Enrico nato a Dardago (Udine) il 06.11.1900, residente a Claysville Stato della Pennsylvania al n. 153 Main Street, operaio,

SANTIN Angelo nato a South Ryegate Stato del Vermont il 07.11.1912, domiciliato e residente a [redacted] Stato del Vermont al n. 264 North Main Street, operaio;

Parte acquirente:

Bordignon Giancarlo nato a Bassano del Grappa il 11.11.1939, ivi domiciliato in via Pasubio n. 5, impiegato, il quale, in base a procura speciale in data 06.09.1966 del Notaio Valerio Grispigni Mannetti di Bassano del Grappa rep. n. 17608, dichiara di agire per nome ed in vece ed interesse di:

BUSETTI Marcello nato a Budonia il 30.10.1929, residente a Milano in via Moscova n. 66;

Oggetto della compravendita:

Santin Enrico e Santin Angelo a mezzo procuratore vendono a Busetti Marcello che, a mezzo procuratore, accetta ed acquista i seguenti immobili:

IN COMUNE DI BUDOIA (tra gli altri):

catasto terreni – part. 1723-1724

foglio 10, mapp. 45, prato 2^, ha 0.34.80

Provenienza alle parti venditrici:

sono state presentate:

successione di [redacted] (fratello) den. n. 20 vol. 87 successione di [redacted] (madre), den. n. 21 vol. 87 entrambe presso Ufficio Registro di Sacile;

riunione di usufrutto di Busetti Cecilia suddetta, presentata presso Ufficio Registro di Pordenone.

Dati relativi ai corpi: C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano:

ATTUALE PROPRIETARIO DAL 09.06.2013: (v. ALL. 3.1)

esecutato Busetti Roberto nato ad Aviano il 30.09.1944 CF: BSTRRT44P30A516V stato civile: coniugato in regime di comunione dei beni.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Denuncia di successione in favore dell'esecutato Busetti Roberto presentata presso Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone in data 02.07.2015 (v. ALL. 3.1.3):

eredità del padre Busetti Marcello (nato a Budonia il 30.10.1929 e deceduto ad Aviano il 09.06.2013) devoluta per testamento pubblicato con:

Atto di pubblicazione di testamento olografo per Notaio Franco Borghero di Novi Ligure (AL) in data 18.04.2014, rep. n. 60089, racc. n. 21747 (v. ALL. 3.1.1), registrato a Pordenone, in data 02/07/2015, ai nn. 1110 /volume 9990;

trascritto a Pordenone, in data 11/08/2015, ai nn. 10922/7716.

Note:

L'accettazione tacita o espressa da parte dell'esecutato dell'eredità dell'immobile pignorato non risulta trascritta presso i Registri Immobiliari fino alla data del 01.02.2018, come risulta dalle ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.3), nè dal certificato ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.1).

Tale circostanza è stata segnalata al GE mediante apposita segnalazione di mancanza di continuità delle trascrizioni sui beni pignorati, depositata il 06.02.2018 (v. ALL. 1.3) e comunicata alla difesa del creditore procedente, all'associazione notarile ed ai custodi giudiziari (v. ALL. 1.5 pag. 3).

In riferimento alla suddetta segnalazione il GE, con provvedimento datato 10.03.2018 comunicato a mezzo pec in data 19.03.2018 (v. ALL. 1.7), ha disposto che il CTU provveda alla regolarizzazione della continuità delle trascrizioni a spese del creditore procedente.

In esito a colloqui intercorsi con il custode nominato Notaio Romano Jus (v. ALL. 1.5 pagg. 4-5), e considerato che dalle ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.3) non si desumono dopo la denuncia di successione atti posti in essere dall'esecutato con riferimento ai beni oggetto della suddetta eredità ed attestanti la tacita accettazione, si è ritenuto opportuno ribadire la circostanza a tutti i soggetti interessati (v. ALL. 1.5 pag. 6), invitando la difesa del creditore procedente a contattare il custode nominato Notaio Romano Jus per ogni delucidazione e/o concreta azione di tipo giuridico esulante dalle competenze tecniche della sottoscritta CTU.

Nelle more, tenendo conto dello stato di avanzamento delle operazioni peritali alla data del 06.04.2018 (v. ALL. 1.5 pag. 6) si è ritenuto opportuno procedere al completamento della stesura

dell'elaborato peritale, riservandosi di verificare successivamente la regolarizzazione della continuità delle trascrizioni sulla base di concrete indicazioni da parte della difesa del creditore procedente e del notaio custode.

PRECEDENTE PROPRIETARIO DAL 28.09.1966 AL 09.06.2013: (v. ALL. 3.2.1)

padre dell'esecutato: [redacted] nato a Budoia il 30.10.1923, CF: [redacted]
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Eugenio Ziliotto - Bassano del Grappa, in data 28/09/1966, ai nn. 40626/15294; trascritto a Udine, in data 14/10/1966, ai nn. 21966/19914.

Dati salienti desunti dal titolo: (v. ALL. 3.2.1)

Parti venditrici:

[redacted] Astaro Angelino nato a Pove del Grappa il 24.09.1910, il quale, in base a procura speciale in data 15.07.1966 del Notaio Pubblico sig. Joseph M. Valente per la Contea di Rutland, Stato del Vermont, dichiara di agire in nome e per conto di:

SANTIN Enrico nato a Dardago (Udine) il 06.11.1907, residente a Claysville Stato della Pennsylvania al n. 153 Main Street, operaio;

SANTIN Angelo nato a South Ryegate Stato del Vermont il 07.11.1912, domiciliato e residente a Barre Stato del Vermont al n. 264 North Main Street, operaio;

Parte acquirente:

Bordignon Giancarlo nato a Bassano del Grappa il 11.11.1930, ivi domiciliato in Via Pasubio n. 5, impiegato, il quale, in base a procura speciale in data 06.09.1966 del Notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa rep. n. 17608, dichiara di agire per nome ed in vece ed interesse di:

BUSETTI Marcello nato a Budoia il 30.10.1923, residente a Milano in via Moscova n. 66

Oggetto della compravendita:

Santin Enrico e Santin Angelo a mezzo procuratore vendono a Busetti Marcello che, a mezzo procuratore, accetta ed acquista i seguenti immobili:

IN COMUNE DI AVIANO (tra gli altri):

catasto terreni – part. 4460

foglio 43, mapp. 481, bosco ceduo 2^, are 17.60

Provenienza alle parti venditrici:

sono state presentate:

successione di Santin Giuseppe (fratello) den. n. 20 vol. 87 successione di Busetti Cecilia (madre) den. n. 21 vol. 87 entrambe presso Ufficio Registro di Sacile;

riunione di usufrutto di Busetti Cecilia suddetta, presentata presso Ufficio Registro di Pordenone.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dati relativi ai corpi: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia:

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Budoia (Pordenone) CAP: 33070 frazione: Dardago centro , Via San Tomè n. 18/A

Numero pratica: 373/1983 (non definita):

Intestazione: Busetti Marcello proprietario, nato a Budoia il 30.10.1923

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: progettista geom. Del Maschio Giacomo - Budoia (PN);
pratica edilizia non definita

Per lavori: costruzione di tettoia pensile e di ristrutturazione di uno stanzone per il ricavo di due vani ad uso abitazione

Presentazione in data 15/02/1983 al n. di prot. 831

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Documentazione relativa alla pratica fornita in fotocopia dall'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Budoia (PN) in risposta alla richiesta di accesso agli atti (v. ALL. 4.1; ALL. 8.4):

- atti estratti dalla pratica edilizia (richiesta di concessione; comunicazione del Comune relativa ad adempimenti necessari per dare corso alla pratica, in data 24.02.1983 prot. n. 831) (v. ALL. 4.10.1);

- grafici allegati alla richiesta di concessione: planimetrie, prospetti, sezioni (v. ALL. 4.10.2);
dalla documentazione di cui sopra si desume che la richiesta di concessione edilizia è stata accolta con parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 23.02.1983, ma che la pratica non ha avuto seguito per mancato espletamento da parte del proprietario dei successivi adempimenti richiesti;

Dati relativi ai corpi: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia:

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Budoia (Pordenone) CAP: 33070 frazione: Dardago centro ,
Via San Tomè n. 18/A**

Numero pratica: 831/1990:

Intestazione: Busetti Marcello proprietario, nato a Budoia il 30.10.1923

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: progettista geom. Del Maschio Giacomo - Dardago Budoia (PN);

Per lavori: sistemazione interna di fabbricato uso civile abitazione per il ricavo di due vani

Oggetto: modifica di fabbricato esistente

Presentazione in data 30/05/1990 al n. di prot. 2886

Rilascio in data 03/07/1990 al n. di prot. 2886 pratica 831

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Documentazione relativa alla pratica fornita in fotocopia dall'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Budoia (PN) in risposta alla richiesta di accesso agli atti (v. ALL. 4.1; ALL. 8.4):

-concessione edilizia n. 831/1990 prot. n. 03.07.1990 (v. ALL. 4.9.1);

-atti estratti dalla pratica edilizia: (v. ALL. 4.9.2)

richiesta di concessione per l'esecuzione di lavori edili con annotazioni:

in data 19.06.1990: parere favorevole dell'ufficiale sanitario, purché il vano scala sia coperto;

in data 04.06.1990: parere favorevole dell'Ufficio Tecnico;

in data 02.07.1990: segnalazione di inizio lavori in economia, direttore dei lavori geom. Del Maschio Giacomo, recepita dal Comune di Budoia in data 08.07.1990 con il prot. n. 3917, contenente richiesta di delimitazione punti fissi;

-grafici allegati alla richiesta di concessione, autorizzati in data 03.07.1990:

grafici dello stato di fatto, tav. 1: planimetrie, prospetto, sezione (v. ALL. 4.9.3);

grafici dello stato di progetto, tav. 2: planimetrie, prospetto, sezione (v. ALL. 4.9.4);

dall'analisi comparata tra i grafici del progetto approvato e lo stato dei luoghi riscontrato in sito alle date degli accessi si rileva che l'assetto attuale dei locali interni del fabbricato corrisponde sostanzialmente a quello rappresentato nei grafici dello stato di fatto (tav. 1 in ALL. 4.9.3), e che non risultano realizzate le opere di sistemazione interna per l'annessione all'abitazione sia dei n. 2 locali (denominati camera e ripostiglio) al piano terra (in luogo dell'attuale cantina), sia dei n. 2 locali soprastanti (denominati cucina e ripostiglio) al piano primo (in luogo dell'attuale locale allo stato rustico); inoltre, si rileva che non risulta realizzato il soppalco previsto in corrispondenza del porticato;

7.1

Conformità edilizia:**Dati relativi ai corpi: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia:****Abitazione di tipo rurale [A6]**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tettoie non assentiteRegolarizzabili mediante: rimozione e ripristino stato dei luoghi
rimozione tettoie adiacenti al fronte NE del fabbricato: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Presenza di tettoie non assentite adiacenti al fronte nord-est del fabbricato:

I) tettoia copertura terrazzo abitazione al piano primo

II) tettoia copertura deposito attrezzi orto-giardino

III) tettoia copertura varco di passaggio da corte ad orto-giardino.

Informazioni in merito alla conformità edilizia:**PRECISAZIONI PRELIMINARI:**

Si premette che, in risposta alla richiesta di accesso agli atti inoltrata (v. ALL. 4.1), l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Budoia ha reso disponibili per consultazione ed estrazione di copie le seguenti pratiche edilizie (v. ALL. 8.4):

- pratica n. 373/1983 (non definita) (v. ALL. 4.10);

- pratica n. 831/1990 con relativa concessione edilizia rilasciata (v. ALL. 4.9);

tuttavia l'Ufficio non ha rilasciato, contestualmente all'accesso agli atti, la nota contenente l'elenco di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto presenti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, come espressamente richiesto in data 02.02.2018 (v. ALL. 4.1 pag. 3);

FABBRICATO E SCOPERTO ESCLUSIVO PERTINENZIALE:

L'assetto riscontrato alle date degli accessi (v. ALL. 1.6, ALL. 5.1.6) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nei grafici dello stato di fatto di cui alla concessione edilizia n. 831/1990 (v. ALL. 4.9.1; ALL. 4.9.2), ad esclusione delle seguenti difformità:

- assenza in sito, al piano terra dell'abitazione, dell'apertura nella parete divisoria tra il locale igienico-sanitario e l'adiacente locale centrale termica, rappresentata nella planimetria; tale apertura è stata evidenziata in colore rosso nel grafico esplicativo in ALL. 5.1.9 pag. 2; nella realtà dei luoghi il locale centrale termica risulta delimitato da pareti cieche ed è accessibile dall'area esterna ad orto-giardino, senza alcuna comunicazione con i locali interni dell'abitazione;- presenza in sito di pensilina di copertura della scala aperta afferente al piano primo dell'abitazione, omessa graficamente nelle planimetrie ma rappresentata nel grafico di prospetto allegato alla concessione edilizia (v. ALL. 5.1.9 pagg. 2-3);- presenza in sito di n. 3 tettoie non indicate nelle planimetrie, ubicate in adiacenza al fronte nord-est del fabbricato, evidenziate in colore rosso nei grafici esplicativi di raffronto (v. ALL. 5.1.9 pag. 4) e visibili nella specifica documentazione fotografica, rispettivamente (v. ALL. 5.1.5):

I) tettoia di copertura del terrazzo dell'abitazione al piano primo (realizzata con struttura metallica e pannelli di ondulina in plastica);

II) tettoia di copertura di deposito attrezzi insistente sul piano di campagna dell'orto-giardino (realizzata con struttura in legno e pannello di lamiera metallica ondulata);

III) tettoia di copertura di varco di passaggio dalla corte all'orto-giardino nell'ambito dello scoperto esclusivo pertinenziale (realizzata in parte con soletta di cls ed in parte con struttura in legno e pannello di ondulina in plastica), con elementi costruttivi interposti tra il fabbricato, la pensilina di copertura della scala esterna ed il muro di confine da proprietà aliena;

da verifica di conformità urbanistica si è desunto che tali tettoie non assentite consistono in manufatti contrastanti con gli elementi architettonici storico-culturali della zona; pertanto se ne è prevista l'eliminazione ai fini del ripristino della conformità, mediante quantificazione dei relativi oneri (v. ALL. 7.10);

Dati relativi ai corpi: B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia:
agricolo

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Alla data dell'accesso (24.03.2018) l'appezzamento di terreno è risultato di difficile accessibilità, percorribilità e concreta individuazione nell'ambito della boscaglia in cui è ubicato (v. ALL. 5.2). Il Comune di Budoia, in riferimento alla richiesta di certificato di provvedimenti sanzionatori inoltrata (v. ALL. 4.8 pagg. 2-4), nella nota prot. 0652 del 14.02.2018 non si è espresso sull'appezzamento di terreno in oggetto, che non risulta ivi menzionato (v. ALL. 4.8 pag. 1).

Dati relativi ai corpi: C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano:
in fascia di rispetto

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Alla data dell'accesso (24.03.2018) l'appezzamento di terreno è risultato di difficile accessibilità, percorribilità e concreta individuazione nell'ambito del bosco in cui è ubicato (v. ALL. 5.3). Il Comune di Aviano, in riferimento alla richiesta di certificato di provvedimenti sanzionatori, ha rilasciato nota prot. 2059 del 07.02.2018 dalla quale si desume che, in assenza di edificazione sul terreno in oggetto, non esistono i presupposti per il riscontro della richiesta stessa (v. ALL. 4.7).

7.2 **Conformità urbanistica**

Dati relativi ai corpi: A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia:
Abitazione di tipo rurale [A6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 2 del 08.04.2014
Zona omogenea:	zona A0.3 - edifici soggetti a risanamento conservativo e ristrutturazione; - art. 45; zona A7 - aree libere inedificabili - art. 49; zona A0.6 - aree libere edificabili - art. 48;
Norme tecniche di attuazione:	Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Budoia, prot. n. 651 del 13.02.2018 (v. ALL. 4.3), si desume che il fabbricato ricade in un insieme di aree ed edifici che, per la loro configurazione, contribuiscono a costituire l'impianto urbanistico originario; in tali aree gli interventi del dopo terremoto (1976) hanno avuto parziale attuazione e quindi esiste un patrimonio edilizio ancora da recuperare. Le prescrizioni urbanistiche dettagliate sono riportate nel certificato medesimo (v. ALL. 4.3). In sintesi si riportano alcuni riferimenti alle singole zone suindicate: <u>zona A0.3:</u> edifici soggetti a risanamento conservativo e ristrutturazione, art. 45: tali interventi sono rivolti a trasformare, nel rispetto di volumetrie e sagome preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono particolare ad un organismo

	<p>edilizio in parte diverso dal precedente, finalizzate alla riorganizzazione interna (superfici e volumi) ed alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio; possono essere attuate opere parziali finalizzate all'eliminazione di elementi architettonici in evidente contrasto con i lavori storico-culturali della zona (es. eliminazione di oscuranti avvolgibili in PVC o simili, o di coperture in lamiera o eternit); tutto, come dettagliato all'art. 45 NTA (v. ALL. 4.3); <u>zona A0.6</u>: aree libere edificabili, art. 48, attraverso una sagoma edilizia che rappresenta il limite massimo entro il quale è consentito realizzare nuove costruzioni relative ad ampliamenti di edifici esistenti per motivo igienico-funzionale, ricostruzione di volumi esistenti soggetti a demolizione, tettoie e porticati, accessori ed impianti; tutto, come dettagliato all'art. 48 NTA (v. ALL. 4.3); <u>zona A7</u>: aree libere inedificabili, art. 49: costituita da aree libere integrate fra ambiente naturale e beni storico-artistico-culturali, non compromesse dall'edificazione; la tutela è finalizzata alla conservazione dei caratteri originali; tutto, come dettagliato all'art. 49 NTA (v. ALL. 4.3);</p>
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

Le difformità riscontrate alle date degli accessi (v. ALL. 1.6) tra l'assetto reale dei luoghi (v. ALL. 5.1.6) e l'assetto rappresentato nei grafici dello stato di fatto di cui alla concessione edilizia n. 831/1990 (v. ALL. 4.9.1; ALL. 4.9.2) consistono sostanzialmente nella presenza in sito di n. 3 tettoie non assentite ubicate in adiacenza al fronte nord-est del fabbricato, evidenziate in colore rosso nei grafici esplicativi di raffronto (v. ALL. 5.1.9 pag. 4), e visibili nella specifica documentazione fotografica, rispettivamente (v. ALL. 5.1.5):

I) tettoia di copertura del terrazzo dell'abitazione al piano primo (realizzata con struttura metallica e pannelli di ondulina in plastica);

II) tettoia di copertura di deposito attrezzi insistente sul piano di campagna dell'orto-giardino (realizzata con struttura in legno e pannello di lamiera metallica ondulata);

III) tettoia di copertura di varco di passaggio dalla corte all'orto-giardino nell'ambito dello scoperto esclusivo pertinenziale (realizzata in parte con soletta di cls ed in parte con struttura in legno e pannello di ondulina in plastica), con elementi costruttivi interposti tra il fabbricato, la pensilina di copertura della scala esterna ed il muro di confine da proprietà aliena;

dall'esame del certificato di destinazione urbanistica e delle norme di attuazione (v. ALL. 4.3) si desume che tali tettoie non assentite consistono in manufatti contrastanti con gli elementi architettonici storico-culturali della zona in base alle prescrizioni di cui all'art. 45 NTA (v. ALL. 4.3 pagg. 1-2); pertanto, se ne è prevista l'eliminazione ai fini del ripristino dello stato dei luoghi sulle facciate del fabbricato, mediante quantificazione dei relativi oneri (v. ALL. 7.10);

INSUSSISTENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI: Da certificato rilasciato dal Comune di Budonia (PN) in data 14.02.2018 prot. n. 0652 si desume che alla suddetta data non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori aventi ad oggetto l'immobile pignorato fabbricato sito in via San Tomè n. 18/A di cui al foglio 11 particella 479 (v. ALL. 4.8);

**Dati relativi ai corpi: B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia:
agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 2 del 08.04.2014
Zona omogenea:	E.3 - prati e pascoli - art. 21;
Norme tecniche di attuazione:	Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Budoia, prot. n. 651 del 13.02.2018 (v. ALL. 4.3), si desume che il terreno ricade in zona E.3 comprendente zone agricole di ambiti agricolo paesaggistici destinate a recupero, mantenimento ed incremento della funzione zootecnica; si desume altresì che i prati abbandonati, anche se imboschiti da più di 10 anni non si considerano bosco in quanto riconosciuti catastalmente con coltura a prato. Sono vietate tutte le piantagioni (esclusi i frutteti), introduzioni di specie arboree non autoctone, modifiche morfologiche e di corsi d'acqua. Le prescrizioni urbanistiche dettagliate sono riportate nel certificato medesimo (v. ALL. 4.3).

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

Alla data dell'accesso (24.03.2018) l'appezzamento di terreno è risultato di difficile accessibilità, percorribilità e concreta individuazione nell'ambito della boscaglia in cui è ubicato (v. ALL. 5.2). Il Comune di Budoia, in riferimento alla richiesta di certificato di provvedimenti sanzionatori (v. ALL. 4.8 pagg. 3-4) ha rilasciato nota prot. n. 0652 del 14.02.2018 in cui non fa alcuna menzione del terreno pignorato identificato al foglio 10 particella 45 (v. ALL. 4.8).

**Dati relativi ai corpi: C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano:
in fascia di rispetto**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 99/2001 e successive varianti;
Zona omogenea:	F.4.1 - zona di interesse ambientale dei colli
Norme tecniche di attuazione:	Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aviano (PN), prot. n. 2064/6.6 del 02.02.2018 (v. ALL. 4.4), si desume che il terreno ricade al 100,00% nella zona urbanistica F.4.1 corrispondente ad area di interesse ambientale sottoposta al 100,00% a vincolo di inedificabilità di boschi, ed al 100,00% a vincolo idrogeologico, e che il suolo non è caratterizzato da pericolosità; tale zona rientra tra le parti di territorio caratterizzate da aree naturali di particolare interesse naturalistico, paesaggistico ed ambientale, soggette a conservazione e valorizzazione a fini turistico-ricreativi. Sono vietate nuove edificazioni, nuo-

	ve strade, trasformazione morfologica dei siti. Le prescrizioni urbanistiche dettagliate sono riportate nel certificato medesimo (v. ALL. 4.4).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – fascia di rispetto – area di interesse ambientale

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

Alla data dell'accesso (24.03.2018) l'apezzamento di terreno è risultato di difficile accessibilità, percorribilità e concreta individuazione nell'ambito del bosco in cui è ubicato (v. ALL. 5.3).

Il Comune di Aviano, in riferimento alla richiesta di certificato di provvedimenti sanzionatori, ha rilasciato nota prot. 2059 del 07.02.2018 dalla quale si desume che, in assenza di edificazione sul terreno in oggetto, non esistono i presupposti per il riscontro della richiesta stessa (v. ALL. 4.7).

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]**

di cui al punto **A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]** - Residenza: **[REDACTED]** - Stato Civile: **[REDACTED]**

Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: terra, primo (abitazione); secondo (soffitte); terra, primo (accessori annessi);

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18/A

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 - 2,58 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi (terra; primo; secondo), di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Descrizione:

Il corpo A) afferente al lotto 001) è costituito da: (v. ALL. 5.1.1; ALL. 5.1.6; ALL. 5.1.7)

abitazione articolata su 2 livelli (piani terra e primo) collegati mediante scala esterna coperta; accesso ai locali del piano terra ed alla scala dallo scoperto esclusivo;

accessori annessi (porticato, cantina, deposito-fienile, tettoia), accessibili da scoperto esclusivo;

scoperto esclusivo in parte a corte ed in parte ad orto-giardino; lo scoperto è accessibile dalla strada pubblica passando attraverso area esterna di proprietà aliena (porzione di corte) gravata da servitù di accesso e transito pedonale e carrabile;

ABITAZIONE:

costituita da ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno al piano terra; n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno, balcone-ballatoio e terrazzo al piano primo;soffitta al piano secondo;

PIANO TERRA:

Dal portone di ingresso corrispondente al civico n. 18 di via San Tomè si accede ad una corte sulla quale prospettano sia il fabbricato in oggetto (di fronte all'ingresso), sia altri fabbricati residenziali di proprietà aliena; il suolo della corte in adiacenza al portone di ingresso insiste su terreno di proprietà aliena (p.lla 421 estranea alla presente procedura), di fatto gravata da servitù di accesso e transito per accedere allo scoperto esclusivo antistante l'abitazione pignorata (p.lla 479); la delimitazione tra le due porzioni di corte esclusiva non risulta materializzata in sito (v. ALL. 5.1.1 foto da 1 a 10);

l'ingresso al piano terra dell'abitazione avviene dallo scoperto antistante, laddove si apre portoncino afferrante al locale soggiorno; quest'ultimo presenta pianta pressoché rettangolare, è dotato di finestra con affaccio sulla corte e di portoncino di ingresso secondario, e comunica con la cucina e con la camera (v. ALL. 5.1.2 foto da 1 a 15; da 23 a 26);

la cucina, a pianta pressoché rettangolare, è dotata di finestra con affaccio sull'orto-giardino (v. ALL. 5.1.2 foto da 15 a 22);

la camera, a pianta pressoché rettangolare, è dotata di finestra con affaccio sulla corte, è accessoriata con camino in pietra di antica fattura, e comunica con il bagno (v. ALL. 5.1.2 foto da 27 a 34; 39-40);

il bagno, a pianta rettangolare, è dotato di finestrono alto sul fronte prospiciente l'orto-giardino, ed è accessoriato con lavabo, wc, bidet e doccia senza piatto (con scarico a pavimento) (v. ALL. 5.1.2 foto da 35 a 39);

il locale centrale termica, in cui è alloggiata la caldaia a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, è accessibile esclusivamente dall'orto-giardino antistante il fronte nord-est del fabbricato (v. ALL. 5.1.2 foto da 41 a 48);

PIANO PRIMO:

L'accesso ai locali avviene da balcone-ballatoio raggiungibile dal piano terra mediante scala esterna coperta (v. ALL. 5.1.1 foto da 14 a 18; da 23 a 28);

dal ballatoio si accede alla camera 1, a pianta pressoché rettangolare, dotata di finestra con affaccio sul balcone e sulla corte, e comunicante con il disimpegno (v. ALL. 5.1.3 foto da 1 a 17);

dal ballatoio si accede anche alla camera 2, a pianta rettangolare, dotata di n. 2 finestre (una con affaccio sul balcone e sulla corte, e l'altra con affaccio sul terrazzo sul fronte opposto), comunicante con il disimpegno (v. ALL. 5.1.3 foto da 39 a 45);

il disimpegno, a pianta rettangolare, comunica con il bagno, con le camere 1 e 2, e con il terrazzo (v. ALL. 5.1.3 foto da 17 a 22; da 37 a 39);

il bagno, a pianta rettangolare e dotato di finestra con affaccio sull'orto-giardino, ed è accessoriato con lavabo, wc, bidet, vasca da bagno, scaldacqua elettrico (v. ALL. 5.1.3 foto da 23 a 36);

dal disimpegno si accede al terrazzo, a pianta rettangolare, con affaccio sull'orto-giardino e con veduta panoramica sul centro storico di Dardago e sulle montagne; il terrazzo risulta coperto da tettoia (v. ALL. 5.1.3 foto da 46 a 58);

PIANO SECONDO:

Dal balcone-ballatoio si accede, mediante scala a pioli, alla soffitta soprastante l'abitazione, a pianta pressoché trapezoidale, con orditura della copertura lignea a vista (v. ALL. 5.1.3 foto da 59 a 66);

ACCESSORI ANNESSI:

PORTICATO:

Il porticato, a pianta trapezoidale, copre un spazio a doppia altezza interposto fra i corpi di fabbrica adibiti a cantina ed a deposito-fienile; l'orditura lignea della copertura risulta a vista (v. ALL. 5.1.1 foto 8, da 11 a 14; ALL. 5.1.4 foto da 1 a 6);

CANTINA:

Dal porticato antistante i corpi di fabbrica costituenti gli annessi rustici si accede alla cantina al piano terra, a pianta trapezoidale, dotata di finestra con affaccio sul porticato e di n. 3 piccole aperture sul fronte opposto prospiciente l'orto-giardino (v. ALL. 5.1.1 foto da 11 a 13; ALL. 5.1.4 foto 1-2, da 7 a 15);

il locale accessorio sito al piano primo e soprastante la cantina, qui denominato locale stato rustico, non risulta comodamente accessibile in quanto privo di collegamenti verticali ed orizzontali con i locali dei corpi di fabbrica adiacenti (v. ALL. 5.1.4 foto 14 bis-15);

DEPOSITO-FIENILE:

Dal porticato sopra menzionato si accede al deposito al piano terra, a pianta rettangolare, dotato di aperture sia sul porticato che sul fronte opposto (v. ALL. 5.1.4 foto da 16 a 27);

dal deposito si accede, attraverso apertura nel solaio ligneo di copertura, al soprastante fienile, risultato raggiungibile precariamente soltanto mediante scala a pioli (v. ALL. 5.1.4 foto da 28 a 31);

TETTOIA:

Dallo scoperto esclusivo-corte si accede ad spazio a pianta rettangolare coperto da tettoia in eternit (v. ALL. 5.1.4 foto da 32 a 37);

SCOPERTO ESCLUSIVO:

Dallo scoperto esclusivo-corte antistante l'ingresso all'abitazione si accede all'orto-giardino prospiciente i fronti nord ed est del fabbricato; l'area, di forma irregolare, risulta interamente delimitata da recinzioni lungo i confini con le proprietà adiacenti; sulla superficie dell'orto.giardino, in adiacenza al corpo di fabbrica ed alla centrale termica, sul piano di campagna insiste tettoia in lamiera metallica ondulata, adibita a deposito di attrezzi agricoli (v. ALL. 5.1.1 foto da 29 a 52);

Condizioni generali dell'immobile:

Alle date degli accessi (v. ALL. 1.6) il fabbricato, nel suo insieme, è risultato in condizioni generali mediocri negli spazi interni.

ABITAZIONE:

Nei locali dell'abitazione sono stati riscontrati sia elementi costitutivi di media qualità relativamente recenti (pavimenti e rivestimenti dei bagni e del disimpegno al piano primo; apparecchi igienico-sanitari; infissi; componenti dell'impianto di riscaldamento ispezionabili de visu), sia elementi più vetusti (pavimenti soggiorno, cucina e camere; portoni e scuri esterni delle aperture); tutti gli elementi sono risultati in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Si segnalano specifiche e localizzate situazioni di degrado riscontrate nei singoli locali:

SOGGIORNO: presenza di fessurazioni nel pavimento; presenza di segni di umidità nella parte basamentale delle pareti perimetrali esterne, con deterioramento dello strato di finitura delle superfici interessate;

CAMERA 1: presenza di segni di umidità nelle pareti perimetrali esterne e sulle adiacenti superfici del soffitto, con diffuso deterioramento delle superfici interessate, sia nello strato di finitura che nell'intonaco sottostante, con presenza ivi di fessurazioni;

DISIMPEGNO: presenza di segni di umidità nelle pareti perimetrali esterne, con deterioramento dello strato di finitura, con efflorescenze e distacchi dal supporto; diffusa presenza di muffe sulla superficie del soffitto;

BAGNO: presenza di segni di umidità diffusa e muffe nella parte sommitale delle pareti (non rivestite) e nel soffitto, con deterioramento dello strato di finitura;

CAMERA 2: presenza di segni di umidità nelle pareti perimetrali esterne e sulle adiacenti superfici del soffitto, con diffuso deterioramento delle superfici interessate, sia nello strato di finitura che nell'intonaco sottostante, con presenza ivi di fessurazioni ed irregolarità;

ACCESSORI ANNESSI:

Si segnalano specifiche e localizzate situazioni riscontrate nei singoli locali:

CANTINA: presenza di diffuso deterioramento dell'intonaco delle pareti, con segni di umidità, irregolarità, fessurazioni; l'intradosso del solaio laterocementizio (di recente realizzazione) non risulta intonacato;

LOCALE ALLO STATO RUSTICO SOPRASTANTE CANTINA: non ispezionabile in quanto non comodamente raggiungibile in assenza di collegamenti verticali e/o orizzontali;

DEPOSITO-FIENILE: presenza di diffuso deterioramento dell'intonaco delle pareti, con segni di umidità, irregolarità, fessurazioni; solaio ligneo di copertura del deposito e di calpestio del soprastante fienile con presenza di sconessioni e discontinuità nel tavolato;

TETTOIA: presenza di copertura in eternit di realizzazione non recente ed in cattivo stato di conservazione; presenza di segni di umidità nelle pareti perimetrali, con deterioramento dello strato di finitura e del supporto sottostante.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno
Copertura	tipologia: a falda materiale: legno condizioni: buone - Note: riferimento: pensilina copertura scala esterna abitazione
Solai	tipologia: latero-cementizi

Strutture verticali materiale: **muratura**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ad anta singola o doppia** materiale: **legno; vetro semplice** protezione: **scuri ad ante** materiale protezione: **legno (scuri)** condizioni: **sufficienti (infissi); da verniciare (scuri)**
- Note: riferimento: finestre locali abitazione

Infissi interni tipologia: **a soffietto** materiale: **plastica**
- Note: riferimento: porta interna di comunicazione tra soggiorno e camera, al piano terra;

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
- Note: riferimento: porte interne locali abitazione al piano primo

Manto di copertura materiale: **tegole laterizio** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **tegole laterizio** condizioni: **buone**
- Note: riferimento: estradosso pensilina copertura scala esterna abitazione

Manto di copertura materiale: **eternit** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**
- Note: riferimento: tettoia afferente a scoperto esclusivo

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco e tinteggiatura (abitazione); intonaco rustico (accessori annessi)** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **sufficienti**
- Note: riferimento: terrazzo abitazione al piano primo

Pavim. Interna materiale: **pavimento alla veneziana con graniglia di marmo colorato** condizioni: **scarse; da manutenzione e lucidare**
- Note: riferimento: locali abitazione piano terra (soggiorno, cucina, camera);

Pavim. Interna materiale: **moquette** condizioni: **sufficienti**
- Note: riferimento: abitazione camera 1 al piano primo;

Pavim. Interna materiale: **doghe di legno** condizioni: **sufficienti**
- Note: riferimento: abitazione camera 2 al piano primo;

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
- Note: riferimento: abitazione bagno al piano terra; bagno e disimpegno al piano primo;

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**
- Note: riferimento: accessorio cantina al piano terra;

Pavim. Interna materiale: **in sassi**
- Note: riferimento: accessorio deposito al piano terra;

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **maniglia; serratura semplice** condizioni: **sufficienti**
- Note: riferimento: portoncini di ingresso all'abitazione al piano terra;

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** accessori: **maniglia; serratura semplice** condizioni: **sufficienti**
- Note: riferimento: portoncini di ingresso all'abitazione al piano

Portone di ingresso	<p>primo dal ballatoio (camera 1, camera 2); tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: maniglia; serratura semplice condizioni: sufficienti - Note: riferimento: portoncino accesso a terrazzo al piano primo dal disimpegno;</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagni, cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: pareti e soffitti materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: scarse - Note: riferimento: locali abitazione (escluse superfici rivestite in piastrelle di cucina e bagni)</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: pareti locali accessori cantina, deposito, fienile materiale: intonaco condizioni: sufficienti</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: soffitti materiale: intradosso solai latero cementizi a vista - Note: riferimento: locali accessori cantina al piano terra; soprastante locale allo stato rustico al piano primo;</p>
Scale	<p>posizione: esterna di comunicazione tra piano terra e balcone-ballatoio al piano primo rivestimento: marmette di cemento condizioni: buone</p>
Impianti:	
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia, localmente componenti a vista condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non disponibile - Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati soltanto de visu</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: certificazione non disponibile - Note: i componenti impiantistico sono stati ispezionati soltanto de visu</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: gas naturale diffusori: termosifoni condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non disponibile - Note: riferimento: locali abitazione; i componenti sono stati ispezionati soltanto de visu; libretto caldaia non disponibile;</p>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fabbricato corpo A) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICI REALI LORDE:

le superfici reale lorde considerate sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo diretto in sito indicate nelle planimetrie quotate in ALL. 5.1.8, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori nelle planimetrie in ALL. 5.1.7:

SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (RESIDENZIALI): determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne del fabbricato per l'intero spessore (inferiore a 50 cm), pareti di confine con accessori adiacenti (annessi e depositi) per metà dello spessore;

SUPERFICI REALI DI BALCONE E TERRAZZO: determinate separatamente dalle superfici dei locali interni;

SUPERFICI REALI DEI LOCALI ACCESSORI (ANNESI E DEPOSITI, SOFFITTA, PORTICO): singolarmente determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne del fabbricato per l'intero spessore (inferiore a 50 cm), pareti di confine con locali adiacenti (anche di proprietà aliena) per metà dello spessore;

SUPERFICIE DELLO SCOPERTO ESCLUSIVO: determinata attraverso la differenza fra la superficie catastale dell'intera particella di terreno su cui insiste il fabbricato (area di base e pertinenza desunta dalla relativa visura in ALL. 2.7) e la superficie complessiva coperta risultante dal rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.1.7);

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo coefficiente di ragguaglio;

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DEL FABBRICATO CORPO A) PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **190,98 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale principale	sup reale lorda	1,00	101,43	€ 500,00
balcone	sup reale lorda	0,25	2,65	€ 500,00
terrazzo	sup reale lorda	0,30	1,54	€ 500,00
depositi e annessi non comunicanti	sup reale lorda	0,25	31,41	€ 500,00
soffitta non comunicante	sup reale lorda	0,25	19,37	€ 500,00
portico, tettoia	sup reale lorda	0,25	10,93	€ 500,00
scoperto esclusivo fino a 100,00 mq	sup reale lorda	0,10	10,00	€ 500,00
scoperto esclusivo oltre 100,00 mq	sup reale lorda	0,05	13,67	€ 500,00

190,98

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio:

Periodo: 2° semestre 2017 (v. ALL. 7.1)

Zona: Budoia - centrale capoluogo e borgate conurbate (tra cui Dardago)

Tipo di destinazione: Residenziale; Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00; Valore di mercato max (€/mq): 700,00

Accessori:

A) fabbricato residenziale

Dardago centro - Comune

Budoia

1. cantina

Posto al piano terra

Composto da unico locale accessibile dal porticato

Sviluppa una superficie complessiva esterna lorda (SEL) pari a 37,52 mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio cantina, annesso ai locali residenziali e con questi non direttamente comunicante, risulta catastalmente identificato nell'ambito dell'abitazione (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.11); l'accessorio è stato valutato nell'ambito del corpo A) cui afferisce (v. ALL. 7.7);

A) fabbricato residenziale

Dardago centro - Comune

Budoia

2. locale allo stato rustico

Posto al piano primo

Composto da unico locale inaccessibile

Sviluppa una superficie complessiva esterna lorda (SEL) pari a 37,52 mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio locale allo stato rustico, annesso ai locali residenziali e con questi non direttamente comunicante, risulta catastalmente identificato nell'ambito dell'abitazione (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.11); l'accessorio è stato valutato nell'ambito del corpo A) cui afferisce (v. ALL. 7.7);

A) fabbricato residenziale

Dardago centro - Comune

Budoia

3. deposito

Posto al piano terra

Composto da unico locale accessibile dal porticato

Sviluppa una superficie complessiva esterna lorda (SEL) pari a 44,05 mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio deposito, annesso ai locali residenziali e con questi non direttamente comunicante, risulta catastalmente identificato nell'ambito dell'abitazione (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.11); l'accessorio è stato valutato nell'ambito del corpo A) cui afferisce (v. ALL. 7.7);

A) fabbricato residenziale

Dardago centro - Comune

Budoia

4. fienile

Posto al piano primo

Composto da unico locale accessibile dal deposito mediante scala a pioli

Sviluppa una superficie complessiva esterna lorda (SEL) pari a 44,05 mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio fienile, annesso ai locali residenziali e con questi non direttamente comunicante, risulta catastalmente identificato nell'ambito dell'abitazione (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.11); l'accessorio è stato valutato nell'ambito del corpo A) cui afferisce (v. ALL. 7.7);

A) fabbricato residenziale
Dardago centro - Comune
Budoia
5. porticato

Posto al piano terra

Composto da spazio coperto da tetto a falde, accessibile dallo scoperto
Sviluppa una superficie complessiva esterna lorda (SEL) pari a 24,58 mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio porticato, annesso ai locali residenziali e con questi non direttamente comunicante, risulta catastalmente identificato nell'ambito dell'abitazione (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.11); l'accessorio è stato valutato nell'ambito del corpo A) cui afferisce (v. ALL. 7.7);

A) fabbricato residenziale
Dardago centro - Comune
Budoia
6. tettoia

Posto al piano terra

Composto da spazio coperto accessibile dallo scoperto pertinenziale
Sviluppa una superficie complessiva esterna lorda (SEL) pari a 19,12 mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio tettoia, annesso ai locali residenziali e con questi non direttamente comunicante, risulta catastalmente identificato nell'ambito dell'abitazione (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.11); l'accessorio è stato valutato nell'ambito del corpo A) cui afferisce (v. ALL. 7.7);

A) fabbricato residenziale
Dardago centro - Comune
Budoia
7. area scoperta

Posto al piano terra

Composto da corte ed orto-giardino
Sviluppa una superficie complessiva pari a 373,34 mq

Valore a corpo: € 0

L'area scoperta esclusiva corrisponde alla superficie della particella catastale di terreno che identifica l'area di base e pertinenza del fabbricato, detratta la superficie coperta di quest'ultimo (v. ALL. 2.7, ALL.2.11); l'accessorio scoperto esclusivo è stato valutato nell'ambito del corpo A) cui afferisce (v. ALL. 7.7);

A) fabbricato residenziale
Dardago centro - Comune
Budoia
8. soffitta soprastante abitazione

Posto al piano secondo del corpo di fabbrica abitazione

Composto da unico locale accessibile dal balcone-ballatoio del piano primo mediante scala a pioli

Sviluppa una superficie complessiva esterna lorda (SEL) pari a 39,95 mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio soffitta, annesso ai locali residenziali e con questi non direttamente comunicante, risulta catastalmente identificato nell'ambito dell'abitazione (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.11); l'accessorio è stato valutato nell'ambito del corpo A) cui afferisce (v. ALL. 7.7);

A) fabbricato residenziale

Dardago centro - Comune

Budoia

Posto al piano secondo del corpo di fabbrica annessi

9. soffitta soprastante can-

Composto da unico locale prospiciente il porticato

tina e locale stato rustico

Sviluppa una superficie complessiva esterna lorda (SEL) pari a 37,52 mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio soffitta, annesso ai locali residenziali e con questi non direttamente comunicante, risulta catastalmente identificato nell'ambito dell'abitazione (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.11); l'accessorio è stato valutato nell'ambito del corpo A) cui afferisce (v. ALL. 7.7);

Descrizione: **terreno agricolo**

di cui al punto **B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia**

Il corpo B) afferente al lotto 001) consiste in un appezzamento di terreno ineditato di forma irregolare, esteso su area collinare prossima al centro abitato di Dardago ed accessibile mediante sentiero pedonale attraverso boschi in circa 15 minuti di cammino (v. ALL. 5.2).

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **Roberto Busetti** **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **BSTBR144P30A5166** - Residenza: **Novi Ligure (AL)** - Stato Civile: **coniugato** - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: **21-12-1968**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.480,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente humus

Sistemazioni agrarie non presenti

Colture erbacee originariamente prato

Selvocolture spontanee

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Alla data dell'accesso (24.03.2018) l'appezzamento di terreno, difficilmente raggiungibile e percorribile, è risultato in stato di abbandono ed invasato da vegetazione spontanea (v. ALL. 5.2).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenendo conto delle concrete difficoltà connesse ad accessibilità, percorribilità e concreta individuazione in sito dell'appezzamento di terreno pignorato, la consistenza in termini di superficie commerciale ai fini della stima è stata assunta con riferimento alla superficie catastale, pari a 3.480,00 mq (v. ALL. 2.16).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
prato	superf. esterna lorda	1,00	3.480,00	€ 1,00
			3.480,00	

Descrizione: terreno in fascia di rispetto
 di cui al punto **C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano**

Il corpo C) afferente al lotto 001) consiste in un appezzamento di terreno inedificato di forma regolare, esteso su area collinare boscosa distante dal centro abitato di Dardago ed accessibile mediante sentiero pedonale in circa 30 minuti di cammino (v. ALL. 5.3).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Roberto Busetti - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: BSTRRT44P30A516B - Residenza: Novi Ligure (AL) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: 21-12-1968

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.760,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente humus

Sistemazioni agrarie non presenti

Colture arboree bosco ceduo con alberi di alto fusto

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenendo conto delle concrete difficoltà connesse ad accessibilità, percorribilità e concreta individuazione in sito dell'appezzamento di terreno pignorato, la consistenza in termini di superficie commerciale ai fini della stima è stata assunta con riferimento alla superficie catastale, pari a 1.760,00 mq (v. ALL. 2.20).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
bosco	superf. esterna lorda	1,00	1.760,00	€ 1,00
			1.760,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001):**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:****CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE - CORPO A):**

Nella stima del corpo A) afferente al lotto 001) sono stati adottati i criteri di seguito esposti:

l) Stima mediante il criterio del confronto di mercato con MCA (Market Comparison Approach), in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, comparabili per caratteristiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita (v. ALL. 7.6); applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobile pignorato (v. ALL. 7.7);

conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al metro quadrato di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 7.7 che si intendono qui richiamate integralmente;

II) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con:

i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti dalle ulteriori fonti risultate disponibili in banche dati (v. ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4; ALL. 7.5);

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima dell'immobile pignorato,

tenendo conto, in via preliminare, essenzialmente delle risultanze del procedimento scientifico MCA, con successiva applicazione prudenziale di una decurtazione forfettaria in % per tener conto delle mediocri condizioni di manutenzione e conservazione in cui versa l'immobile;

IV) determinazione del più probabile valore di compravendita dell'immobile pignorato nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC in mq);

V) Decurtazioni, dal valore nel libero mercato stimato di cui al punto IV), dei seguenti importi:

importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);

importo corrispondente ai costi necessari per la rimozione di tettoie non assentite presenti sul fronte nord-est del fabbricato (v. ALL. 7.10; ALL. 5.1.9);

CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA DEI TERRENI COLLINARI - CORPO B), CORPO C):

Nella stima di ciascuno dei corpi B) e C) afferenti al lotto 001), consistenti in terreni collinari di difficile accesso, nonché di difficile percorribilità ed individuazione, è stato adottato il criterio sintetico-comparativo, tenendo conto delle considerazioni di cui ai punti sottoelencati:

I) indisponibilità di dati del mercato immobiliare (recenti compravendite) di appezzamenti di terreno siti nel medesimo segmento di mercato, trasferiti negli ultimi 24 mesi e comparabili per caratteristiche con quelli oggetto di stima;

II) analisi comparata delle quotazioni di zona risultate disponibili:

valori medi desunti da banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.8), come espressamente richiesto al punto 16) del mandato;

valori unitari medi desunti da ulteriore fonte risultata disponibile (v. ALL. 7.9);

III) individuazione del valore unitario da applicare nella stima tenendo conto contestualmente delle quotazioni di cui al punto II); per ciascuno dei corpi B) e C) si è assunto prudenzialmente il valore unitario medio VU pari ad €/mq 1,00=;

conseguentemente, si è determinato il più probabile valore di ciascun appezzamento di terreno nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario (VU in €/mq) per la rispettiva consistenza in termini di superficie commerciale (SC in mq);

IV) decurtazione, dal valore stimato nel punto III), dell'importo forfettario del 15% prescritto al punto 16) del mandato;

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Pordenone (v. ALL.2 da ALL.2.2 ad ALL.2.20);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL.3.1.3, ALL.3.2.2, ALL.3.3);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine (v. ALL.3.2.1; ALL. 3.2.2);

Studio del Notaio Franco Borghero – Novi Ligure (AL) (v. ALL. 3.1);

Ufficio del Registro di Pordenone (v. ALL.3.4);

Ufficio Servizi Demografici del Comune di Novi Ligure (AL) (v. ALL. 3.5.1) e del Comune di Venezia (v. ALL. 3.5.2);

Ufficio Tecnico del Comune di Budoia (PN) e del Comune di Aviano (PN) (v. ALL.4.1, ALL. 4.2, ALL. 4.3, ALL. 4.4, ALL. 4.7, ALL.4.8, ALL.4.9, ALL. 4.10);

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia (v. ALL. 4.5, ALL. 4.6);

Elenco fonti di dati e quotazioni del mercato immobiliare:**CON RIFERIMENTO AL FABBRICATO RESIDENZIALE - CORPO A):****OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL.7.1);

Quotazioni Borsino Immobiliare FIMAA Pordenone (v. ALL.7.2);

Quotazioni Borsino Immobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali (v. ALL.7.3);

Quotazioni Immobiliare.it (v. ALL.7.4);

Quotazioni Mercato-immobiliare.info (v. ALL.7.5);

FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):

banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 24 mesi (anteriori a marzo 2018) ed aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale siti nel centro abitato di Dardago (Comune di Budoia - PN) (v. ALL.7.6);

CON RIFERIMENTO AI TERRENI COLLINARI - CORPO B), CORPO C):**OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

Valori agricoli medi di terreni per regioni agrarie e comuni della provincia di Pordenone, estratti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.8);

Listino di valori immobiliari di mercato di terreni agricoli della provincia di Pordenone (v. ALL. 7.9).

RICERCA DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI COMPARABILI RECENTEMENTE

COMPRAVENDUTI): è risultato negativo l'esito di ricerche effettuate su banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister al fine di individuare ed acquisire atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 24 mesi ed aventi ad oggetto appezzamenti di terreno agricolo collinare (sia di tipo prato che di tipo bosco), siti nelle zone circostanti del Comune di Budoia, comparabili per caratteristiche reddituali, posizionali, morfologiche, di destinazione urbanistica;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):**CON RIFERIMENTO AL FABBRICATO RESIDENZIALE - CORPO A):**

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq) desunti dalle fonti risultate disponibili:

1) Osservatorio Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 7.1):

Budoia - zona centrale capoluogo e borgate conurbate, tra cui Dardago; abitazioni di tipo economico in stato normale: min=€/mq 600,00; max=€/mq 800,00; medio=€/mq 700,00;

2) Borsino immobiliare FIMAA (v. ALL. 7.2):

Budoia - zona centrale - abitazioni usate:

min= €/mq 600,00; max=€/mq 1.100,00; medio= €/mq 850,00 (prezzo medio di immobili in vendita); applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita: medio=€/mq 722,00;

3) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.3):

Budoia - frazione Dardago - abitazioni di tipo economico in buono stato:

min=€/mq 541,00; max=€/mq 766,00; medio=€/mq 653,00;

4) Immobiliare.it (v. ALL. 7.4):

Budoia - zona indistinta:

medio=€/mq 841,00 (prezzo medio di immobili in vendita);

applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita: medio=€/mq 715,00;

5) Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 7.5):

Budoia - zona indistinta:

min=€/mq 650,00; max=€/mq 950,00; medio=€/mq 800,00 (prezzo medio immobili in vendita); applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita: medio=€/mq 680,00;

Dalla comparazione tra i dati risultati disponibili di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) di cui sopra, si desume il parametro unitario medio indicativo compreso tra €/mq 653,00 ed €/mq 722,00, con una media pari a circa €/mq 690,00;

CON RIFERIMENTO AI TERRENI COLLINARI - CORPI B), C):**CORPO B) PRATO:**

Parametri medi di zona (€/mq) desunti dalle fonti risultate disponibili:

1) Valori agricoli medi Agenzia Entrate (v. ALL. 7.8):

Comuni di Aviano (PN) e Budoia (PN), regione agraria n. 5, prato:

valore agricolo medio= €/ha 16.800,00 = €/mq 1,68;

2) Listino valori immobiliari terreni agricoli (v. ALL. 7.9):

provincia Pordenone, prato: non indicato;

CORPO C) BOSCO CEDUO:

Parametri medi di zona (€/mq) desunti dalle fonti risultate disponibili:

1) Valori agricoli medi Agenzia Entrate (v. ALL. 7.8):

Comuni di Aviano (PN) e Budoia (PN), regione agraria n. 5, bosco ceduo:

valore agricolo medio= €/ha 16.800,00 = €/mq 1,68;

2) Listino valori immobiliari terreni agricoli (v. ALL. 7.9):

provincia Pordenone, bosco ceduo:

valore min= €/ha 6.000,00 = €/mq 0,60; valore max= €/ha 20.000,00 = €/mq 2,00;

valore medio = €/ha 13.000,00 = €/mq 1,30;

8.2 Valutazione corpi:**A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia:**

Abitazione di tipo rurale [A6] con annessi cantina, locale allo stato rustico, deposito, fienile, porticato, tettoia, area scoperta, con soffitta soprastante abitazione, soffitta soprastante cantina e locale allo stato rustico:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale principale	101,43	€ 500,00	€ 50.715,00
balcone	2,65	€ 500,00	€ 1.323,75
terrazzo	1,54	€ 500,00	€ 771,00
depositi e annessi non comunicanti	31,41	€ 500,00	€ 15.702,50
soffitta non comunicante	19,37	€ 500,00	€ 9.683,75
portico, tettoia	10,93	€ 500,00	€ 5.462,50
scoperto esclusivo fino a 100,00 mq	10,00	€ 500,00	€ 5.000,00
scoperto esclusivo oltre 100,00 mq	13,67	€ 500,00	€ 6.833,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.492,00
Valore corpo			€ 95.492,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.492,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.492,00

B) terreno prato Colle Dardago - Comune di Budoia:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
prato	3.480,00	€ 1,00	€ 3.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.480,00
Valore corpo			€ 3.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.480,00

C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune di Aviano:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco	1.760,00	€ 1,00	€ 1.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.760,00
Valore corpo			€ 1.760,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.760,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A) fabbricato residenziale Dardago centro - Comune Budoia	Abitazione di tipo rurale [A6] con annessi cantina, locale allo stato rustico, deposito, fienile, porticato, tettoia, area scoperta, soffitta soprastante abitazione, soffitta soprastante cantina e locale stato rustico	190,98	€ 95.492,00	€ 95.492,00
B) terreno prato Colle Dardago - Comune Budoia	agricolo	3.480,00	€ 3.480,00	€ 3.480,00
C) terreno bosco Colle S. Angelo Ligont - Comune Aviano	in fascia di rispetto	1.760,00	€ 1.760,00	€ 1.760,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.109,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto 001):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 85.122,20
--	-------------

Beni in **Aviano (Pordenone)**
Località/Frazione **Albaredo - ospedale CRO**
via Albaredo, via Pedemontana Occidentale

Lotto: 002 - terreno loc. Albaredo - Aviano

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

La parte creditrice procedente ha prodotto la seguente documentazione:

certificato ipotecario speciale in data 05.10.2017 (v. ALL.9.1);

certificato storico catastale (v. ALL.9.6);

mappe censuarie (v. ALL.9.7);

nota di trascrizione di pignoramento immobiliare (v. ALL.9.3, ALL.9.4);

La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:

- acquisizione di atti informatizzati del catasto, aggiornati a febbraio-marzo 2018:

estratto di mappa (v. ALL.2.22, ALL.2.23);

visura catastale dell'unità immobiliare pignorata (v. ALL.2.24);

- acquisizione di ispezioni ipotecarie aggiornate a gennaio-febbraio 2018:

relative ai soggetti: esecutato e dante causa (v. ALL.3.3.1, ALL.3.3.2);

relativa all'unità immobiliare pignorata (v. ALL.3.3.6);

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO

Pignoramento immobiliare trascritto in date 28.06.2017 e 10.03.2017 (v. ALL.9.3, ALL.9.4);

Titoli di acquisto relativi all'immobile, anteriori alla trascrizione del pignoramento:

1) titolo di provenienza all'esecutato **ROBERTO ROBERTO** per successione testamentaria del padre **ROBERTO MARCELLO** deceduto il **09.06.2014**; pubblicazione di testamento olografo per Notaio Borghero in data 18.02.2014 (v. ALL.3.1.1); la denuncia di successione risulta trascritta in data 11.08.2015 (v. ALL.3.1.3); dalla documentazione ipocatastale disponibile in atti, nonché dagli accertamenti ipotecari effettuati fino alla data del 01.02.2018 si è desunto che:

- dopo la su citata successione testamentaria, e prima della trascrizione del pignoramento, non risultano trascritti ulteriori passaggi di proprietà relativi agli immobili pignorati;

- non risulta trascritta l'accettazione, da parte dell'esecutato **ROBERTO ROBERTO**, dell'eredità paterna come sopra pervenuta; tale circostanza è stata espressamente segnalata al GE mediante "Segnalazione mancanza continuità trascrizioni sui beni pignorati" depositata in data 06.02.2018 (v. ALL.1.3), ed altresì al creditore procedente ed al custode nominato Notaio Romano Jus (v. ALL.1.5); a seguito della segnalazione di cui sopra, il GE ha emesso in data 10.03.2018 provvedimento relativo alla necessità di regolarizzazione della continuità delle trascrizioni a cura del CTU ed a spese del creditore procedente (v. ALL.1.7); in esito a colloqui intercorsi con il custode nominato Notaio Romano Jus (v. ALL. 1.5 pagg. 4-5), e considerato che dalle ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.3) non si desumono dopo la denuncia di successione atti posti in essere dall'esecutato con riferimento ai beni oggetto della suddetta eredità ed attestanti la tacita accettazione, si è ritenuto opportuno ribadire la circostanza a tutti i soggetti interessati (v. ALL. 1.5 pag. 6) invitando la difesa del creditore procedente a contattare il custode nominato Notaio Romano Jus per ogni delucidazione e/o concreta azione di tipo giuridico esulante dalle competenze tecniche della sottoscritta CTU;

2) titolo di provenienza al precedente proprietario **ROBERTO ROBERTO** acquisto del terreno: atto di compravendita per Notaio Eugenio Ziliotto in data 28.09.1966 (v. ALL.3.2.1);

9. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico - terreno seminativo Albaredo.

agricolo sito in Aviano (Pordenone) CAP: 33081 frazione: Albaredo, percorso carrabile sterrato tra via Albaredo e via Pedemontana Occidentale

Il corpo unico afferente al lotto 002) è costituito da un appezzamento di terreno agricolo di tipo seminativo pianeggiante, dotato di accesso carrabile da percorso sterrato che si dirama dalla via Albaredo e si immette sulla via Pedemontana Occidentale (v. ALL. 2.21, ALL. 5.4 foto da 1 a 9).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Roberto Busetti - Plena proprietà

Cod. Fiscale: BSTRRT44P30A516V - Residenza: Novi Ligure (AL) - Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: 21-12-1968

Eventuali comproprietari: Nessuno

Ulteriori informazioni sul debitore: Nato ad Aviano il 30.09.1944, residente a Novi Ligure (AL) in via Aurelio Saffi n. 62 int. 9 (ALL. 3.5.1);

coniugato dal 21.12.1968 con Oniolo Elena nata a Venezia il 17.12.1948 (v. ALL.3.5.2);

recapiti telefonici sui quali sono intercorsi contatti inerenti agli accessi: 3462714852;

3343116528;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

dal 09.0.2013 (v. ALL.2.24):

BUSETTI Marcello nato ad Aviano il 30.09.1944; CF BSTRRT44P30A516V, proprietà 1/1;

sezione censuaria Aviano (PM), foglio 51, particella 10, scheda catastale impianto meccanografico del 18.12.1984; qualità seminativo, classe 3, superficie catastale are 21, ca 60, reddito dominicale: € 11,16, reddito agrario: € 6,69;

Derivante da: Testamento olografo del 09.06.2013 prot. n. PN0074326, voltura in atti dal 01.09.2015, repertorio n. 60089, rogante: Franco Borghero sede Novi Ligure, registrazione: UU sede Novi Ligure n. 322 del 19.02.2014, successione in morte di Busetti Marcello (n.5405.1/2015) (v. ALL.2.24);

Confini:

CONFINI CATASTALI APPEZZAMENTO DI TERRENO:

Individuati con il supporto di estratto di mappa catastale (v. ALL.2.22, ALL.2.23) e di consultazione su banca dati catastale (mediante Servizio Sister) degli intestatari delle p.lle confinanti:

NORD, NORD-OVEST= fl. 51 p.lla 142 terreno seminativo, catastalmente intestata a Santin Ma-

rio;

EST= fl. 51 p.lla 75 terreno seminativo, catastalmente intestata a Mellina Gottardo Daniela;

Mellina Gottardo Michele;

SUD-EST= fl. 51 p.lla 143 terreno seminativo, catastalmente intestata a Del Ponte Daniele, Del

Ponte Giovanni, Del Ponte Paolo, Del Ponte Roberto;

SUD-OVEST= percorso sterrato carrabile di comunicazione tra via Albaredo e via Pedemontana Occidentale;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data dell'accesso (26.03.2018) il terreno è risultato interposto fra due appezzamenti di proprietà aliene della medesima qualità, morfologia e configurazione, tutti coltivati senza soluzione di continuità; sui lati lunghi dell'appezzamento pignorato i confini non risultano materializzati in loco (v. ALL. 5.4 foto da 7 a 10, da 18 a 20).

Precisazioni sui confini catastali dell'appezzamento pignorato:

LATO NORD, NORD-OVEST: confine con appezzamento di terreno seminativo adiacente non materializzato sul piano di campagna (v. ALL. 5.4 pag. 1 e foto 7-8);

LATO EST: confine con appezzamento di terreno seminativo adiacente indicativamente materializzato in corrispondenza del margine alberato della capezzagna (v. ALL. 5.4 pag. 1 e foto da 15 a 18);

LATO SUD-EST: confine con appezzamento di terreno seminativo adiacente non materializzato sul piano di campagna (v. ALL. 5.4 pag. 1 e foto 7-8, 10, 19-20);

LATO SUD-OVEST: confine materializzato sul margine del percorso sterrato carrabile di comunicazione tra la via Albaredo e la via Pedemontana Occidentale (v. ALL. 5.4 pag. 1 e foto 9, 12).

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 002) è costituito da un corpo unico, consistente in appezzamento di terreno agricolo inedito ubicato in località Albaredo, in posizione periferica rispetto ai principali centri abitati del Comune di Aviano, e precisamente ad ovest del capoluogo ed a nord del Castello di Aviano, nelle immediate adiacenze dell'Ospedale Centro di Riferimento Oncologico CRO (v. ALL. 2.21).

Nella zona, essenzialmente agricola con appezzamenti a coltura estensiva, che si estende a valle della SP 29 via Pedemontana Occidentale nel tratto Aviano-CRO-Budoia, è presente rada edificazione residenziale del tipo case/villini su 1-2 livelli dotate di giardini ed aree scoperte, con presenza di alcune strutture agrituristiche (v. ALL. 5.4 foto da 1 a 6).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola di interesse paesaggistico a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Centro di Riferimento Oncologico CRO Aviano (1,6 km).

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole con alcune residenze.

Importanti centri limitrofi: Budoia capoluogo (2,3 km); Aviano capoluogo (3,5 km); Pordenone (16,3 km); Sacile (16,7 km); località turistica montana Piancavallo (15,6 km).

Attrazioni paesaggistiche: Torrente Artugna; Altopiano Piancavallo; Monte Cavallo; Sorgente del Gorgazzo.

Attrazioni storiche: centri storici pedemontani di Dardago, Budoia, Castello di Aviano, Polcenigo, Mezzomonte.

Principali collegamenti pubblici: autolinea ATAP per Budoia, Aviano, Castello di Aviano.

11. STATO DI POSSESSO:

Coltivato senza titolo.

Alla data dell'accesso (26.03.2018) l'appezzamento di terreno è risultato direttamente accessibile, privo di recinzioni e di confini materializzati in sito su 2 lati, facente parte di un fondo agricolo coltivato senza soluzioni di continuità (v. ALL. 1.6; ALL. 5.4), in assenza di contratto di locazione registrato (v. ALL.3.4).

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati relativi ai corpi: unico - terreno seminativo Albaredo:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **Pellegrini Marioantonio** contro **Busetto Roberto**

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 01/02/2017 ai nn. 322, registrato a Pordenone, iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/03/2017 ai nn. 3523/2410.

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificato ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

nota di trascrizione di pignoramento, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.3, ALL. 9.4);

ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato in data 01.02.2018 (v. ALL. 3.3.6);

ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato in data 29.01.2018 (v. ALL. 3.3.1);
dalla nota di trascrizione si desume che il presente pignoramento è stato eseguito in forza di decreto ingiuntivo n. 16062/2016 reso dal Tribunale di Milano, munito di formula esecutiva in data 02.11.2016 e successivo atto di precetto notificato il 01.12.2016, recante l'intimazione al pagamento di € 44.064,86= (v. ALL. 9.1).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **[redacted]** contro **[redacted]**;
Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 08/06/2017 ai nn. 2036/2017, registrato a Pordenone iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/06/2017 ai nn. 8662/5916;
La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:
certificato ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
nota di trascrizione di pignoramento, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.3, ALL. 9.4);
ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato in data 01.02.2018 (v. ALL. 3.3.6);
ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato in data 29.01.2018 (v. ALL. 3.3.1);
dalla nota di trascrizione si desume l'importo del pignoramento, pari ad € 44.064,86= oltre gli interessi legali sulla sorte maturati a maturandi al 14.11.2016 sino al saldo effettivo, la tassa di registro, nonché le eventuali spese successive occorse ed occorrente (v. ALL. 9.1).

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono risultati presenti (v. ALL. 4.6).

Avvertenze ulteriori: Dall'ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile in data 01.02.2018 (v. ALL. 3.3.6) si desume che non risultano presenti cause in corso con domanda trascritta.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO DAL 09.06.2013: (v. ALL. 3.1)

esecutato **[redacted]** nato ad **[redacted]** Aviano il 30.09.1944 CF **[redacted]** BSTRRT44P30A516V,
stato civile: coniugato in regime di comunione dei beni.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Denuncia di successione in favore dell'esecutato **[redacted]** presentata presso Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone in data 02.07.2015 (v. ALL. 3.1.3):

eredità del padre **[redacted]** (nato a **[redacted]** Sudaia il 30.10.1923 e deceduto a **[redacted]** Aviano il 09.06.2013) devoluta per testamento pubblicato con:

Atto di pubblicazione di testamento olografo per Notaio Franco Borghero di Novi Ligure (AL) in data 18.04.2014, rep. n. 60089, racc. n. 21747 (v. ALL. 3.1.1), registrato a Pordenone, in data 02/07/2015, ai nn. 1110 /volume 9990;

trascritto a Pordenone, in data 11/08/2015, ai nn. 10922/7716.

Note:

L'accettazione tacita o espressa da parte dell'esecutato dell'eredità dell'immobile pignorato non risulta trascritta presso i Registri Immobiliari fino alla data del 01.02.2018, come risulta dalle ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.3), nè dal certificato ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.1).

Tale circostanza è stata segnalata al GE mediante apposita segnalazione di mancanza di continuità delle trascrizioni sui beni pignorati, depositata il 06.02.2018 (v. ALL. 1.3) e comunicata alla difesa del creditore procedente, all'associazione notarile ed ai custodi giudiziari (v. ALL. 1.5 pag. 3).

In riferimento alla suddetta segnalazione il GE, con provvedimento datato 10.03.2018 comunicato a mezzo pec in data 19.03.2018 (v. ALL. 1.7), ha disposto che il CTU provveda alla regolarizzazione della continuità delle trascrizioni a spese del creditore procedente.

In esito a colloqui intercorsi con il custode nominato Notaio Romano Jus (v. ALL. 1.5 pagg. 4-5), e

considerato che dalle ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.3) non si desumono dopo la denuncia di successione atti posti in essere dall'esecutato con riferimento ai beni oggetto della suddetta eredità ed attestanti la tacita accettazione, si è ritenuto opportuno ribadire la circostanza a tutti i soggetti interessati (v. ALL. 1.5 pag. 6), invitando la difesa del creditore procedente a contattare il custode nominato Notaio Romano Jus per ogni delucidazione e/o concreta azione di tipo giuridico esulante dalle competenze tecniche della sottoscritta CTU.

Nelle more, tenendo conto dello stato di avanzamento delle operazioni peritali alla data del 06.04.2018 (v. ALL. 1.5 pag. 6) si è ritenuto opportuno procedere al completamento della stesura dell'elaborato peritale, riservandosi di verificare successivamente la regolarizzazione della continuità delle trascrizioni sulla base di concrete indicazioni da parte della difesa del creditore procedente e del notaio custode.

PRECEDENTE PROPRIETARIO DAL 28.09.1966 AL 09.06.2013: (v. ALL. 3.2.1)

padre dell'esecutato: **Busetti Marcello** nato a **Budoia** il 30.10.1923; CF: **BSTMCL23R30B247D**;
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Eugenio Ziliotto - Bassano del Grappa, in data 28/09/1966, ai nn. 40626/15294; trascritto a Udine, in data 14/10/1966, ai nn. 21966/19914.

Dati salienti desunti dal titolo: (v. ALL. 3.2.1)

Parti venditrici:

Vestaro Angelina nato a **Pove del Grappa** il 24.09.1916, il quale, in base a procura speciale in data 15.07.1966 del Notaio Pubblico **Ing. Joseph M. Valente** per la Contea di **Rutland, Stato del Vermont**, dichiara di agire in nome e per conto di:

SANTIN Enrico nato a **Dardago (Udine)** il 06.11.1907, residente a **Claysville Stato della Pennsylvania** al n. 153 Main Street, operaio;

SANTIN Angelo nato a **South Ryegate Stato del Vermont** il 07.11.1912, domiciliato e residente a **Barre Stato del Vermont** al n. 264 North Main Street, operaio;

Parte acquirente:

Bordignon Giancarlo nato a **Bassano del Grappa** il 11.11.1930, ivi domiciliato in **via Pasubio n. 7**, impiegato, il quale, in base a procura speciale in data 06.09.1966 del Notaio Valerio Grispigni Marnetti di Bassano del Grappa rep. n. 17608, dichiara di agire per nome ed in vece ed interesse di:

BUSETTI Marcello nato a **Budoia** il 30.10.1923, residente a **Milano** in **via Moscova n. 66**

Oggetto della compravendita:

Santin Enrico e Santin Angelo a mezzo procuratore vendono a **Busetti Marcello** che, a mezzo procuratore, accetta ed acquista i seguenti immobili:

IN COMUNE DI AVIANO (tra gli altri):catasto terreni – part. 4460

foglio 51, mapp. 10, seminativo 3^, are 21.60

Provenienza alle parti venditrici:

sono state presentate:

successione di **Santin Giuseppe (fratello)** den. n. 20 vol. 87 successione di **Busetti Cecilia (madre)** den. n. 21 vol. 87 entrambe presso Ufficio Registro di Sacile;

riunione di usufrutto di **Busetti Cecilia** suddetta, presentata presso Ufficio Registro di Pordenone.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

15.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Alla data dell'accesso (26.03.2018) sulla superficie interna all'appezzamento di terreno pignorato non sono risultati presenti manufatti edilizi.

Il Comune di Aviano, in riferimento alla richiesta di certificato di provvedimenti sanzionatori, ha rilasciato nota prot. 2059 del 07.02.2018 dalla quale si desume che, in assenza di edificazione sul terreno in oggetto, non esistono i presupposti per il riscontro della richiesta stessa (v. ALL. 4.7).

15.2 **Conformità urbanistica****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 99/2001 e successive varianti
Zona omogenea:	E.4.2 - zona di interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e del Castello (v. ALL. 4.4);
Norme tecniche di attuazione:	Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aviano (PN), prot. 2064/6.6 del 02.02.2018 (v. ALL. 4.4), si desume che il terreno ricade al 100,00% nella zona urbanistica E.4.2 corrispondente alla fascia di pianura a nord del castello di Aviano, che per il 36,26% rientra in fascia di rispetto stradale, e che il suolo non risulta interessato da pericolosità. Tale zona comprende parti di territorio caratterizzate da aree agricole soggette a conservazione e valorizzazione in base alle peculiarità paesaggistiche ed ambientali. Le prescrizioni urbanistiche dettagliate sono riportate nel certificato medesimo (v. ALL. 4.4).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – fascia di rispetto stradale

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

Alla data dell'accesso (26.03.2018) il piano di campagna dell'appezzamento di terreno è risultato livellato e predisposto per la coltivazione agricola.

Il Comune di Aviano, in riferimento alla richiesta di certificato di provvedimenti sanzionatori, ha rilasciato nota prot. 2059 del 07.02.2018 dalla quale si desume che, in assenza di edificazione sul terreno in oggetto, non esistono i presupposti per il riscontro della richiesta stessa (v. ALL. 4.7).

Descrizione:

terreno **agricolo** di cui al punto **unico - terreno seminativo Albaredo**

Il corpo unico afferente al lotto 002) consiste in appezzamento di terreno agricolo ineditato di forma regolare trapezoidale, esteso su area pianeggiante e dotato di accesso carrabile da n. 2 strade pubbliche (via Albaredo, SP 29 via Pedemontana Occidentale) mediante percorso sterrato (v. ALL. 5.4 foto 4-5-6, 9).

Sui lati nord-ovest e sud-est dell'appezzamento non risultano materializzati margini fisici di confine con gli appezzamenti adiacenti (v. ALL. 5.4).

Sul lato nord-est dell'appezzamento, all'interno del margine segnato da filare di alberi, è presente un percorso campestre (capezzagna) con andamento nord-sud, di fatto utilizzato anche a servizio degli appezzamenti adiacenti (v. ALL. 5.4 foto 16-17-18).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Roberto Busetto** **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **BSTRRT44P30A516E** - Residenza: **Novi Ligure (AL)** - Stato Civile: **coniugato** - Regime Patrimoniale: **comunione** - Data Matrimonio: **21-12-1968**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.160,00**

il terreno risulta di forma regolare trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno argilloso con sassi

Sistemazioni agrarie: spianato e livellato

Colture erbacee in corso di predisposizione

Colture arboree non presenti

Selvicolture non presenti

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Alla data dell'accesso (26.03.2018) l'appezzamento di terreno è risultato in buone condizioni generali di manutenzione, comodamente accessibile e praticabile, sia al suo interno che sui margini individuabili (percorso carrabile sterrato a sud-ovest; capezzagna a nord-est), nonché interamente livellato e predisposto per la coltivazione (v. ALL. 5.4).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'appezzamento di terreno in termini di superficie commerciale ai fini della stima è stata assunta con riferimento alla superficie catastale pari a 2.160,00 mq (v. ALL. 2.24).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	superf. esterna lorda	1,00	2.160,00	€ 3,50

2.160,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 002):**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Nella stima del lotto 002), costituito dal corpo unico di terreno agricolo seminativo, è stato adottato il criterio sintetico-comparativo, tenendo conto delle seguenti considerazioni:

I) indisponibilità di dati del mercato immobiliare (recenti compravendite) di appezzamenti di terreno siti nel medesimo segmento di mercato, trasferiti negli ultimi 24 mesi e comparabili per caratteristiche con quello oggetto di stima;

II) analisi comparata delle quotazioni di zona risultate disponibili:

valori medi desunti da banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.8), come espressamente richiesto al punto 16) del mandato;

valori unitari medi desunti da ulteriore fonte risultata disponibile (v. ALL. 7.9);

III) individuazione del valore unitario da applicare nella stima tenendo conto contestualmente delle quotazioni di cui al punto II); si è assunto il valore unitario medio VU pari ad €/mq 3,50=; conseguentemente, si è determinato il più probabile valore dell'appezzamento di terreno nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario (VU in €/mq) per la consistenza in termini di superficie commerciale (SC in mq);

IV) decurtazione, dal valore stimato nel punto III), dell'importo forfettario del 15% prescritto al punto 16) del mandato;

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Pordenone (v. ALL.2 da ALL. 2.21 al ALL.2.24);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL.3.1.3, ALL.3.3);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine (v. ALL.3.2.1);

Studio Notaio Franco Borghero - Novi Ligure (AL) (v. ALL.3.1.1, ALL.3.1.2);

Ufficio del Registro di Pordenone (v. ALL.3.4);

Ufficio Tecnico di Comune di Aviano (PN) (v. ALL.4.2, ALL.4.4, ALL.4.7);

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia (v. ALL.4.6);

Comune di Novi Ligure - Servizi Demografici (v. ALL.3.5.1);

Comune di Venezia - Servizi Demografici (v. ALL.3.5.2).

Elenco fonti di dati e quotazioni del mercato immobiliare:**OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

Valori agricoli medi di terreni per regioni agrarie e comuni della provincia di Pordenone, estratti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.8);

Listino di valori immobiliari di mercato di terreni agricoli della provincia di Pordenone (v. ALL. 7.9).

RICERCA DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):

è risultato negativo l'esito di ricerche effettuate su banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister al fine di individuare ed acquisire atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 24 mesi ed aventi ad oggetto appezzamenti di terreno agricolo seminativo ineditato, siti nelle zone circostanti del Comune di Aviano, comparabili per caratteristiche reddituali, posizionali, morfologiche, geometrico-dimensionali, colturali, di destinazione urbanistica;

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

Parametri medi di zona (€/mq) desunti dalle fonti risultate disponibili:

1) Valori agricoli medi Agenzia Entrate (v. ALL. 7.8):

Comuni di Aviano (PN) e Budoia (PN), regione agraria n. 5, seminativo:

valore agricolo medio= €/ha 31.500,00 = €/mq 3,15;

2) Listino valori immobiliari terreni agricoli (v. ALL. 7.9):

provincia Pordenone, seminativo:

valore min= €/ha 16.000,00 = €/mq 1,60;

valore max=€/ha 70.000,00 = €/mq 7,00;

valore medio = €/ha 43.000,00 = €/mq 4,30;

16.2 Valutazione corpo unico:**Corpo unico - terreno agricolo seminativo - Albaredo:**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.160,00	€ 3,50	€ 7.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.560,00
Valore corpo			€ 7.560,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.560,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unico - terreno seminativo Albaredo	agricolo	2.160,00	€ 7.560,00	€ 7.560,00

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%)

€ 1.134,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 6.426,00

NOTE FINALI:**RISULTANZE DELLA STIMA:****LOTTO 001):**

CORPO A) fabbricato residenziale: valore stimato	€ 95.492,00
CORPO B) terreno a prato: valore stimato	€ 3.480,00
CORPO C) terreno a bosco: valore stimato	€ 1.760,00

sommano	€ 100.732,00
detrazioni:	
riduzione forfettaria 15%	€ 15.109,80
spese regolarizzazione edilizia corpo A)	€ 500,00

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 001) = **€ 85.122,20**

LOTTO 002):

CORPO UNICO terreno agricolo: valore stimato	€ 7.560,00
detrazioni:	
riduzione forfettaria 15%	€ 1.134,00

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 002) = **€ 6.426,00**

ELENCO ALLEGATI:**ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:**

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 18.01.2018 (pagg. 1-9)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 23.01.2018 (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.3:** Segnalazione mancanza continuità trascrizioni sui beni pignorati, depositata in data 06.02.2018 (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.4:** Corrispondenza con tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.5:** Corrispondenze con le parti, i rappresentanti, il custode (pagg. 1-6)
- **ALL. 1.6:** Verbali di accesso presso gli immobili pignorati (pagg. 1-6)
- **ALL. 1.7:** Provvedimento del GE in data 10.03.2018 relativo a regolarizzazione della continuità delle trascrizioni sugli immobili pignorati (unica pag.)

ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale degli immobili pignorati:**IMMOBILI AFFERENTI AL LOTTO 001) = corpi A), B), C):**

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale degli immobili pignorati afferenti al lotto 001) (unica pag.)

CORPO A) – fabbricato residenziale in Budoia (PN), fraz. Dardago via San Tomè n. 18/A:

- **ALL. 2.2:** Individuazione del fabbricato attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale con individuazione della particella corrispondente al fabbricato (unica pag.)
- **ALL. 2.5:** Visura catastale della particella 479 corrispondente al fabbricato (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.6:** Planimetria catastale del fabbricato datata 07.04.1987 (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.7:** Visura catastale dell'area di base e pertinenza del fabbricato (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.8:** Visure catastali delle originarie particelle soppresse costituenti l'attuale fabbricato e la relativa area di base e pertinenza:
 - ALL. 2.8.1:** visura catastale p.lla 469 soppressa (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.8.2:** visura catastale p.lla 480 soppressa (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.8.3:** visura catastale p.lla 481 soppressa (pagg. 1-2)

- **ALL. 2.9:** Visura catastale p.lla 421 confinante, attraverso la quale si accede dalla pubblica strada al fabbricato pignorato (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.10:** Identificazione catastale p.lle confinanti con area di base e pertinenza del fabbricato:
 - ALL. 2.10.1:** visura p.lla 701 confinante (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.10.2:** visura p.lla 420 confinante (pagg. 1-4)
 - ALL. 2.10.3:** visura p.lla 417 confinante (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.10.4:** visura p.lla 482 confinante (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.10.5:** visura p.lla 754 confinante (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.10.6:** visura p.lla 422 confinante (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.11:** Tipo mappale n. 1091 del 04.03.1987 relativo alla p.lla 479 corrispondente al fabbricato, e richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pordenone Territorio (pagg. 1-9)
- **ALL. 2.12:** Visure di documenti storici informatizzati (visure per partite) relativi alle originarie p.lle costituenti il fabbricato (pagg. 1-4)

CORPO B) – terreno prato in Budoia (PN), fraz. Dardago, loc. Colle:

- **ALL. 2.13:** Localizzazione ed individuazione del terreno attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.14:** Estratto di mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.15:** Estratto di mappa catastale con individuazione della particella corrispondente al terreno (unica pag.)
- **ALL. 2.16:** Visura catastale relativa al terreno fl.10 p.lla 45 (unica pag.)

CORPO C) – terreno bosco in Aviano (PN), loc. Colle S. Angelo – Ligont (confine Budoia):

- **ALL. 2.17:** Localizzazione ed individuazione del terreno attraverso comparazione di immagine satellitare, aerofotogrammetria e mappa catastale (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.18:** Estratto di mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.19:** Estratto di mappa catastale con individuazione della particella corrispondente al terreno (unica pag.)
- **ALL. 2.20:** Visura catastale relativa al terreno fl. 43 p.lla 481 (pagg. 1-2)

IMMOBILE AFFERENTE AL LOTTO 002) = corpo unico:

CORPO unico) – terreno agricolo in Aviano (PN) loc. Albaredo:

- **ALL. 2.21:** Localizzazione ed individuazione del terreno attraverso comparazione di immagine satellitare, aerofotogrammetria e mappa catastale (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.22:** Estratto di mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.23:** Estratto di mappa catastale con individuazione della particella corrispondente al terreno (unica pag.)
- **ALL. 2.24:** Visura catastale relativa al terreno (pagg. 1-2)

ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso degli immobili pignorati:

ACCERTAMENTI RELATIVI A TUTTI GLI IMMOBILI PIGNORATI:

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati all'esecutato **BUSETTI ROBERTO** per successione testamentaria del padre **BuSETTI Marcello**
 - ALL. 3.1.1:** Pubblicazione di testamento olografo per Notaio Franco Borghero di Novi Ligure (AL) in data 18.02.2014, rep. n. 60089, rilasciato in copia su supporto informatico (pagg. 1-6)
 - ALL. 3.1.2:** Nota di trasmissione di atto del Notaio Borghero, e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-3)
 - ALL. 3.1.3:** Denuncia di successione di **BuSETTI Marcello** deceduto il 09.06.2013, in favore dell'esecutato **BuSETTI Roberto** presentata in data 02.07.2015, registrata al n. 1110 vol. 9990 (pagg. 1-3)
- **ALL. 3.2:** Titoli di provenienza al precedente proprietario (ante ventennio) **BUSETTI MARCELLO**
 - ALL. 3.2.1:** Scheda riassuntiva di dati salienti del titolo di provenienza della proprietà di immobili (fabbricato rurale e terreno) in Comune di Budoia, nonché di immobili (terreni) in Comune di Aviano: atto per Notaio Eugenio Ziliotto in data 28.09.1966 rep. 40.626 (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.2.2:** Scheda riassuntiva di dati salienti del titolo di provenienza della proprietà di immobili annessi a fabbricato in Comune di Budoia: atto per Notaio Simone Gerardi in data 22.12.1980 rep. 58970 (pagg. 1-2)

- **ALL. 3.3:** Ispezioni ipotecarie aggiornate a gennaio-febbraio 2018:
 - ALL. 3.3.1:** ispezione su soggetto Buselli Roberto in data 29.01.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.3.2:** ispezione su soggetto Buselli Marcello in data 29.01.2018 (pagg. 1-3)
 - ALL. 3.3.3:** ispezione fabbricato Budoia fl.11 p.lla 479 in data 01.02.2018 (unica pag)
 - ALL. 3.3.4:** ispezione terreno Budoia fl.10 p.lla 45 in data 01.02.2018 (unica pag.)
 - ALL. 3.3.5:** ispezione terreno Aviano fl. 43 p.lla 481 in data 01.02.2018 (unica pag.)
 - ALL. 3.3.6:** ispezione terreno Aviano fl. 51 p.lla 10 in data 01.02.2018 (unica pag.)
 - ALL. 3.3.7:** ispezione terreno Budoia fl. 11 p.lla 421, non pignorato, gravato da servitù di passaggio per accesso al fabbricato pignorato fl. 11 p.lla 479 (unica pag.)
- **ALL. 3.4:** Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati: attestazione negativa rilasciata da Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone, e relativa richiesta inoltrata (pag. 1-6)

ACCERTAMENTI RELATIVI ALL'ESECUTATO:

- **ALL. 3.5:** Accertamento di residenza e stato civile dell'esecutato Buselli Roberto
 - ALL. 3.5.1:** Comune di Novi Ligure (AL) - Servizi Demografici: informativa di residenza rilasciata in data 25.01.2018, comunicazione inerente allo stato civile in data 27.01.2018, e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-5)
 - ALL. 3.5.2:** Comune di Venezia - Servizi Demografici: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato in data 30.01.2018, e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-5)

ALL. 4: Situazione edilizia, urbanistica, vincolistica degli immobili pignorati:

ACCERTAMENTI RELATIVI A TUTTI GLI IMMOBILI PIGNORATI:

- **ALL. 4.1:** Richiesta di accesso agli atti inoltrata inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Budoia (PN) (pagg. 1-4)
- **ALL. 4.2:** Richiesta di accesso agli atti inoltrata inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano (PN) (pagg. 1-8)
- **ALL. 4.3:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Budoia (PN) in data 13.02.2018 e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-8)
- **ALL. 4.4:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aviano (PN) in data 02.02.2018 e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-14)
- **ALL. 4.5:** Certificato inerente alla situazione vincolistica storico-artistica degli immobili pignorati siti in Budoia (PN) e relativa richiesta inoltrata alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia (pagg. 1-4)
- **ALL. 4.6:** Certificato inerente alla situazione vincolistica storico-artistica degli immobili pignorati siti in Aviano (PN) e relativa richiesta inoltrata alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia (pagg. 1-4)
- **ALL. 4.7:** Comunicazione del Comune di Aviano (PN) in risposta a richiesta di certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-6)

IMMOBILE AFFERENTE AL LOTTO 001):

CORPO A) – fabbricato residenziale in Budoia (PN), fraz. Dardago via San Tomè n. 18/A:

- **ALL. 4.8:** Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciato dal Comune di Budoia (PN) in data 14.02.2018 e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-4)
- **ALL. 4.9:** Pratica di concessione edilizia n. 831/1990: per la sistemazione interna di fabbricato uso civile abitazione per il ricavo di due vani:
 - ALL. 4.9.1:** Concessione edilizia n. 831/1990 prot. n. 2886 rilasciata in data 03.07.1990 (pagg. 1-2)
 - ALL. 4.9.2:** Atti estratti dalla pratica di concessione edilizia n. 831/1990 (pagg. 1-5)
 - ALL. 4.9.3:** Grafici di progetto di cui alla concessione edilizia n. 831/1990 – tav. 1 (stato di fatto): planimetrie, prospetto, sezione (pagg. 1-5)
 - ALL. 4.9.4:** Grafici di progetto di cui alla concessione edilizia n. 831/1990 – tav. 2 (stato di progetto): planimetrie, prospetto, sezione (pagg. 1-5)
- **ALL. 4.10:** Pratica di concessione edilizia (non definita) n. 373/1983: per la costruzione di tettoia pensile e di ristrutturazione di stanza per il ricavo di due vani ad uso di abitazione:
 - ALL. 4.10.1:** Atti estratti dalla pratica edilizia n. 373/1983 (pagg. 1-5)
 - ALL. 4.10.2:** Grafici allegati alla pratica n. 373/1983: planimetrie, prospetti, sezioni (pagg. 1-4)

ALL. 5: Stato dei luoghi degli immobili pignorati alle date degli accessi:**IMMOBILI AFFERENTI AL LOTTO 001):****CORPO A) – fabbricato residenziale in Budoia (PN), fraz. Dardago via San Tomè n. 18/A:**

- **ALL. 5.1:** Documentazione fotografica e rilievo dello stato dei luoghi alla data degli accessi in date 23.02.2018 e 31.03.2018:
 - ALL. 5.1.1:** Foto generali del fabbricato e degli spazi esterni, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (*foto 1-52; pagg. 1-27*)
 - ALL. 5.1.2:** Foto dell'abitazione: locali al piano terra, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (*foto 1-48; pagg. 1-25*)
 - ALL. 5.1.3:** Foto dell'abitazione: locali al piano primo e soffitta, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (*foto 1-66; pagg. 1-34*)
 - ALL. 5.1.4:** Foto degli annessi rustici (portico, cantina, fienile, tettoia) corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (*foto 1-37; pagg. 1-20*)
 - ALL. 5.1.5:** Foto particolari di tettoie non assentite adiacenti al fronte nord-est del fabbricato, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (*foto 1-10; pagg. 1-6*)
 - ALL. 5.1.6:** Planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi (*pag. 1-3*)
 - ALL. 5.1.7:** Planimetrie con indicazione delle superfici reali lorde (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 5.1.8:** Planimetrie quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 5.1.9:** Grafici esplicativi del raffronto tra assetto di cui alla planimetria catastale, assetto dello stato di fatto di cui ai grafici di concessione edilizia, assetto reale riscontrato in sito alle date degli accessi, con individuazione di difformità (*pagg. 1-4*)

CORPO B) – terreno prato in Budoia (PN), fraz. Dardago, loc. Colle:

- **ALL. 5.2:** Documentazione fotografica generale del percorso pedonale dal centro abitato di Dardago (via Rui de Col) alla località Colle, e vedute d'insieme della zona sulla quale è ubicato il terreno pignorato (difficilmente identificabile in loco) alla data dell'accesso del 24.03.2018, con riferimenti dei punti di vista fotografici su stralcio di planimetria aerofotogrammetrica (*foto n. 1-12; pagg. 1-7*)

CORPO C) – terreno bosco in Aviano (PN), loc. Colle S. Angelo – Ligont (confine Budoia):

- **ALL. 5.3:** Documentazione fotografica generale del percorso pedonale dal centro abitato di Dardago (via San Tomè) alla località Colle S. Angelo – Ligont, e vedute d'insieme del terreno pignorato (difficilmente identificabile in loco) alla data dell'accesso del 24.03.2018, con riferimenti dei punti di vista fotografici su stralcio di planimetria aerofotogrammetrica (*foto n. 1-24; pagg. 1-13*)

IMMOBILE AFFERENTE AL LOTTO 002):**CORPO unico) – terreno agricolo in Aviano (PN) loc. Albaredo:**

- **ALL. 5.4:** Documentazione fotografica dell'appezzamento di terreno pignorato alla data dell'accesso del 26.03.2018, corredata da riferimenti planimetrici dei punti di vista fotografici su stralcio di planimetria aerofotogrammetrica (*foto n. 1-22; pagg. 1-13*)

ALL. 6: Attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata:**IMMOBILE AFFERENTE AL LOTTO 001):****CORPO A) – fabbricato residenziale in Budoia (PN), fraz. Dardago via San Tomè n. 18/A:**

- **ALL. 6.1:** Attestato di Prestazione Energetica - APE codice certificato 08307-2018-PN-APE-DEF Regione Friuli Venezia Giulia in data 23.03.2018, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna (*pagg. 1-9*)

ALL. 7: Dati di supporto alla stima degli immobili pignorati:**IMMOBILE AFFERENTE AL LOTTO 001):****CORPO A) – fabbricato residenziale in Budoia (PN), fraz. Dardago via San Tomè n. 18/A:**

- **ALL. 7.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 7.2:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016-2017 – FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (*unica pag.*)
- **ALL. 7.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsinoimmobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali (*unica pag.*)
- **ALL. 7.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 7.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-immobiliare.info (*pagg. 1-5*)

- **ALL. 7.6:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da atti pubblici di compravendita a Dardago di Budoia (pagg. 1-2)
- **ALL. 7.7:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.) (pagg. 1-4)

IMMOBILI AFFERENTI AL LOTTO 001) - corpi B), C) - terreni:

IMMOBILE AFFERENTE AL LOTTO 002) - corpo unico - terreno:

- **ALL. 7.8:** Valori agricoli medi di terreni per regioni agrarie e comuni della provincia di Pordenone estratti da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (pagg. 1-6)
- **ALL. 7.9:** Listino di valori immobiliari di mercato terreni agricoli della provincia di Pordenone - Exeo (pagg. 1-22)

IMMOBILE AFFERENTE AL LOTTO 001):

CORPO A) – fabbricato residenziale in Budoia (PN), fraz. Dardago via San Tomè n. 18/A:

- **ALL. 7.10:** Computi metrici estimativi dei costi per opere di rimozione di tettoie non assentite adiacenti al fronte nord-est del fabbricato e ripristino dello stato dei luoghi (unica pag.)

ALL. 8: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 8.1:** Diritti catastali per visure da base informativa:
 - ALL. 8.1.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 24.01.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 28.01.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.3:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 01.02.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.4:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 17.03.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.5:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 21.03.2018 (unica pag.)
- **ALL. 8.2:** Diritti conservatoria registri immobiliari per ispezioni da base informativa e cartacea:
 - ALL. 8.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 29.01.2018 (unica pag.)
 - ALL. 8.2.2:** Ricevuta pagamento ispezione ipotecaria in data 31.01.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.2.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 01.02.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.2.4:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 05.02.2018 (unica pag.)
- **ALL. 8.3:** Diritti Comune Budoia (PN) per rilascio certificato destinazione urbanistica (unica pag.)
- **ALL. 8.4:** Diritti Comune Budoia (PN) per accesso atti pratiche edilizie (unica pag.)
- **ALL. 8.5:** Diritti Comune Aviano (PN) per rilascio certificato destinazione urbanistica (unica pag.)
- **ALL. 8.6:** Spese postali per comunicazioni a mezzo raccomandata a.r. alle parti (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.7:** Competenze tecniche per redazione di APE dell'abitazione corpo A) lotto 001) - ing. Dennis Campagna (comprensive di ritenuta d'acconto) (unica pag.)
- **ALL. 8.8:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima del fabbricato e dei terreni:
 - ALL. 8.8.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 01.03.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.8.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 01.03.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.8.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 02.03.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.8.4:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 15.03.2018 (unica pag.)
 - ALL. 8.8.5:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 15.03.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.8.6:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 22.03.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.8.7:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 22.03.2018 (pagg. 1-2)

ALL. 9: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 9.1:** Certificato ipotecario speciale in data 05.10.2017 (pagg. 1-17)
- **ALL. 9.2:** Atto di pignoramento immobiliare (pagg. 1-6)
- **ALL. 9.3:** Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare (pagg. 1-4)
- **ALL. 9.4:** Nota di trascrizione duplo (pagg. 1-6)
- **ALL. 9.5:** Istanza di vendita (unica pag.)
- **ALL. 9.6:** Certificato storico catastale (pagg. 1-12)
- **ALL. 9.7:** Mappe censuarie (pagg. 1-9)

Data generazione:
15-04-2018 15:04:43

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello