

PREMESSA

Il sottoscritto **geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto al n. 554 del Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, è stato nominato dal **Curatore dott. Alberto Cimolai**, Perito Estimatore dei beni di compendio del **Fallimento n. 32/2009** dei Signori

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
quali soci illimitatamente responsabili della
[REDACTED]
già [REDACTED]

costituiti dalla complessiva quota di 2/3 di nuda proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Zoppola in località Orcenico Superiore:

- negozio al piano terra in Via Casarsa civ.n. 62, con area cortilizia esclusiva;
- n. 2 abitazioni al piano terra in Via Casarsa civ.n. 58, con area esclusiva in comune;
- autorimessa al piano terra in corpo accessorio;
- deposito al piano terra in corpo accessorio.

OPERAZIONI PERITALI

In evasione all'incarico lo scrivente si è recato all'Agenzia del Territorio di Pordenone - Servizi Catastali per verificare la consistenza dei beni appresi al fallimento, acquisirne gli esatti dati identificativi e di classamento e reperire

copia della mappa e delle planimetrie catastali delle unità, nonché presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare per verificare i gravami esistenti nel ventennio.

Ha quindi presentato domanda al Sindaco del Comune di Zoppola per visionare le pratiche edilizie relative al fabbricato di cui i beni fanno parte, ed avere copia della documentazione d'interesse.

Successivamente il c.t.u. si è recato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Zoppola per esaminare le pratiche rinvenute ed acquisire copia delle concessioni, autorizzazioni, piante di progetto, nonché la planimetria urbanistica della zona e le relative norme tecniche di attuazione; nella stessa occasione ha richiesto presso l'Ufficio di Stato Civile, l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio a nome della Signora [REDACTED]

Ha quindi inviato lettera raccomandata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casarsa della Delizia per il rilascio del certificato di stato libero del Signor [REDACTED]

Infine, il giorno 18.07.2009, previo accordi telefonici con il Signor [REDACTED], zio dei falliti, si è recato presso gli immobili per eseguire il sopralluogo necessario a rilevare le caratteristiche, la consistenza e lo stato di conservazione dei beni, e scattare alcune fotografie.

* * *

Le superfici e consistenze sono state desunte dalle planimetrie catastali reperite, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

Assunte le necessarie notizie ed esperite le opportune indagini di mercato, lo scrivente espone quanto segue.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

DITTA INTESTATA:

[REDACTED] - nudo
proprietario per 1/3

[REDACTED] - nuda proprietaria

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone n. 83

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

per 1/3

[REDACTED] - nuda proprietaria per 1/3
[REDACTED] - usufruttuaria per
l'intero.

DATI CATASTALI:

In Comune di ZOPPOLA

catasto dei fabbricati

FGL	NUM	SUB	ZC	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
34	201	1	-	Via Casarsa n. 50 p.T	C/1	5	mq. 60	€ 969,91

con area pertinenziale identificata con il :
fg. 34 mapp. 201 sub. 16 - corte esclusiva del sub. 1

nonché

FGL	NUM	SUB	ZC	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
34	201	2	-	Via Casarsa p.T	A/3	3	vani 5,5	€ 426,08
34	201	3	-	Via Casarsa p.T	A/3	3	vani 6,5	€ 503,55

con area pertinenziale identificata con il :
fg. 34 mapp. 201 sub. 15 - corte comune ai sub. 2 e 3

nonché

FGL	NUM	SUB	ZC	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
34	201	6	-	Via Casarsa n. 50	C/6	2	mq. 11	€ 26,70
34	201	7	-	Via Casarsa n. 50	C/2	2	mq. 42	€ 95,44

I sub. 1, sub. 2 e sub. 3 presenta lievi modifiche interne rispetto alle planimetrie catastali.

L'area di sedime e pertinenza è identificata al catasto terreni con il:
Fg. 34 mapp. 201 - ente urbano di Ha 0.21.30

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone n. 83

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

CONFINI

Il mapp. 201 confina :

- a nord-ovest con Via Revis e con mapp. 250;
- a sud-est con mapp. 204 e 205;
- a nord-est con Via Casarsa (Strada Provinciale n. 45 "di Orcenico")
- a sud-ovest con mapp. 439 e 441.

TITOLO DI PROVENIENZA

Successione in morte di [REDACTED], den.n. 16
vol. 1004 Ufficio Registro di Pordenone.

**ISCRIZIONI IPOTECARIE
e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

A carico di [REDACTED]

1. **Iscrizione di ipoteca legale** n. 1491 part. del 28.03.2007 (n. 5741 gen.) a favore della Riscossione Uno S.p.A. con sede in Torino per € 33.007,40 (capitale € 16.503,70) - *colpisce le unità sub. 2-3-6-7.*
2. **Iscrizione di ipoteca legale** n. 3469 part. del 14.11.2008 (n. 18086 gen.) a favore della Equitalia Nomos S.p.A. con sede in Torino per € 51.002,28 (capitale € 25.501,14) - *colpisce le unità sub. 2-3-6-7.*
3. **Trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento** n. 8601 part. del 16.09.2009 (n. 13191 gen.) a favore della massa dei creditori del fallimento.

A carico di [REDACTED]

1. **Iscrizione di ipoteca legale** n. 3198 part. del 6.07.2007 (n. 12765 gen.) a favore della Equitalia Nomos S.p.A. con sede in Torino per € 24.701,54 (capitale € 12.350,77).
2. **Iscrizione di ipoteca legale** n. 3470 part. del 14.11.2008 (n. 18087 gen.) a favore della Equitalia Nomos S.p.A. con sede in Torino per € 54.062,90 (capitale € 27.031,45).
3. **Trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento** n. 8601 part. del 16.09.2009 (n. 13191 gen.) a favore della massa dei creditori del fallimento.

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone n. 83

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

USUFRUTTO

Le unità sono gravate da usufrutto a favore della Signora [REDACTED]
[REDACTED], in base al testamento olografo del Signor
[REDACTED], pubblicato il 9.12.1993 con rep. 125217
del notaio Cesare Marzona di Spilimbergo (trascritto a Pordenone il 23.04.1993
ai nn. 4653/3645).

STATO OCCUPATIVO

Le unità immobiliari sono tutte locate. ;

VINCOLI ARTISTICI, STORICI ...

Le unità immobiliari **non presentano** le caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali da comportare l'esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.Leg. 29.10.1999 n. 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

STATO CIVILE

del Signor Ceschia Manuel

In base al certificato rilasciato il 16.07.2009 dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Casarsa della Delizia, il Signor [REDACTED] è di stato libero.

Le unità oggetto di stima sono beni personali del fallito in quanto a lui pervenuti per successione paterna.

della Signora [REDACTED]

In base all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato l'8.07.2009 dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Zoppola, la Signora [REDACTED] ha contratto matrimonio il giorno 5.08.2000 con il Signor [REDACTED] e gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Pordenone del 15.12.2008 n.

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone n. 83

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

3106/2008 di R.G., è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Le unità oggetto di stima, comunque, sono beni personali della fallita in quanto a lei pervenute per successione paterna.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al vigente P.R.G. del Comune di Zoppola, il mapp. 201 è posto in **Zona B3 - ambiti complessivamente compiuti soggetti a politiche di compimento e manutenzione**, di cui alle norme allegate.

PRATICHE EDILIZIE e COMMERCIALIZZABILITÀ

Il negozio e le abitazioni di cui ai sub. 1, sub. 2 e sub. 3 sono stati eretti in data anteriore al 1.09.1967 e presentano lievi modifiche interne rispetto alle planimetrie catastali, che possono essere regolarizzate con D.I.A. in sanatoria (presumibilmente con una sanzione minima di € 516,00).

L'autorimessa sub. 6 e la porzione del deposito sub. 7 confinante con l'ex centrale termica sono stati anch'essi realizzati in data anteriore al 1.09.1967, mentre la porzione ad "L" del deposito, di mq. 29 ca., è stata eretta nel 1973 (con il locale sub. 9) in difformità al nulla osta n. 73 del 14.05.1973.

Nella considerazione che:

- la sanatoria di tale porzione ad "L" è subordinata non solo alla (complessa) verifica della doppia conformità della costruzione alle norme urbanistiche dell'epoca (1973) ed attuali, ma anche alla stipula di una convenzione con il proprietario del mapp. 204 confinante;
- il fallimento ha appreso una quota di nuda proprietà
- non è nel possesso del bene
- la porzione di cui trattasi ha un valore comunque ridotto

a parere del sottoscritto è preferibile in questa sede ritenere non sanabile, e quindi da demolire, la porzione ad "L" di mq. 29 ca. del deposito.

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone n. 83

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente non terrà conto di tale porzione ad "L" del deposito ai fini della valutazione.

UBICAZIONE e DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di ZOPPOLA

Le unità oggetto di stima sono ubicate in località Orcenico Superiore in Via Casarsa, nei pressi della Caserma "Leccis", e fanno parte di un complesso di più edifici con area scoperta comune, costituito da un fabbricato fronte strada di due piani fuori terra destinato a negozio e civili abitazioni, da due corpi accessori sul retro di un piano, e da un ulteriore manufatto interno di due piani a destinazione residenziale.

In particolare, i sub. 1, 2 e 3 (che identificano rispettivamente un negozio e n. 2 abitazioni) sono posti al piano terra dell'edificio fronte strada, mentre il sub. 6 e 7 (che identificano un'autorimessa ed un deposito) sono posti nell'adiacente corpo accessorio sul retro

L'edificio principale, eretto nei primi anni '60 e composto anche da un vano scale comune (sub. 14) e da altri due alloggi al primo piano (sub. 4 e 5, di proprietà di terzi), ha fondazioni in calcestruzzo armato, muratura perimetrale presumibilmente in blocchi di cemento, intercapedine e foratine in cotto, solai in latero-cemento, tetto in legno a padiglione con manto in tegole marsigliesi; scale in c.a. e graniglia.

Grondaie e pluviali sono in lamiera preverniciata; l'intonaco esterno del tipo sintetico-graffiato; i marciapiedi in cemento.

Il corpo accessorio d'interesse, che comprende altre due autorimesse (sub. 9 e 10 di proprietà di terzi) ed il vano ex centrale termica (sub. 14), dove è attualmente posta l'autoclave comune, è eretto in blocchi di cemento, intonacati solo all'esterno, con solaio di copertura piano in latero-cemento.

Fg. 34 mapp. 201 sub. 1 - Via Casarsa n. 50 p.T ct. C/1 cl. 5 mq. 60

Fg. 34 mapp. 201 sub. 16 - corte esclusiva del sub. 1

Si tratta di un'unità commerciale al piano terra di mq. 63 ca. posta in

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone n. 83

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

Via Casarsa civ.n. 62, destinata a negozio di parrucchiera, con area scoperta esclusiva di mq. 75 ca. (sub. 16).

Il negozio, con antistante porticato di mq. 18 ca. pavimentato in cemento, è provvisto di piccolo servizio igienico normalmente attrezzato ed ha pavimento in marmette alla veneziana, pareti intonacate al civile, vetrine e porta d'ingresso in ferro e vetro semplice, serrande elettriche, bagno con porta in legno tamburato e pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico, privo dell'impianto a terra, è sotto traccia, del tipo civile, con frutti Ticino e salvavita; il riscaldamento, autonomo, è garantito da caldaia murale a gas metano Unical (posta nel bagno), e ventilconvettori Galletti; vi è inoltre impianto d'aria condizionata con split.

L'area scoperta esclusiva è inghiaiaata e destinata a parcheggio per i clienti, ed è delimitata solo verso nord con muretta e recinzione prefabbricata.

Fig. 34 mapp. 201 sub. 2 - Via Casarsa p.T ct. A/3 cl. 3 vani 5,5

Si tratta dell'appartamento al piano terra adiacente il negozio, con accesso dal vano scale comune (sub. 14) posto al civ.n. 58 di Via Casarsa, composto da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, ripostiglio, n. 2 camere e bagno con doccia, per complessivi mq. 95 ca.

L'unità fruisce attualmente della porzione più a nord-est dell'area scoperta sub. 15, pavimentata in calcestruzzo, comune con il sub. 3.

Le finiture, di tipo economico, sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica tranne che in una camera, che ha pavimento in prefinito;
- intonaci al civile;
- pareti bagno rivestite con piastrelle di ceramica;
- sanitari bagno recentemente sostituiti;
- portoncino d'ingresso e porte interne in legno tamburato;
- finestre in legno, con vetro semplice, con avvolgibili in legno.

L'impianto elettrico, privo dell'impianto a terra, è sotto traccia, del tipo civile, con frutti Ticino e salvavita; il riscaldamento, autonomo, è garantito da caldaietta murale a gas metano Immergas, e termosifoni in acciaio.

Fg. 34 mapp. 201 sub. 3 - Via Casarsa p.T ct. A/3 cl. 3 vani 6,5

Si tratta dell'appartamento al piano terra che occupa la porzione più a sud-ovest del fabbricato, con accesso dal vano scale comune (sub. 14) posto al civ.n. 58 di Via Casarsa, composto da ingresso, soggiorno con zona cucina, salotto, ripostiglio, n. 2 camere e bagno con vasca, per complessivi mq. 95 ca.

L'unità fruisce attualmente, della porzione più a sud-ovest dell'area scoperta sub. 15, pavimentata in calcestruzzo, comune con il sub. 2.

Le finiture, di tipo economico, sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- intonaci al civile;
- pareti bagno rivestite con piastrelle di ceramica;
- portoncino d'ingresso e porte interne in legno tamburato;
- finestre in legno, con vetro semplice, con avvolgibili in legno.

L'impianto elettrico, privo dell'impianto a terra, è sotto traccia, del tipo civile, con frutti Ticino e salvavita; il riscaldamento, autonomo, è garantito da caldaietta murale a gas metano Immergas, e termosifoni in acciaio.

Fg. 34 mapp. 201 sub. 6 - Via Casarsa n. 50 ct. C/6 cl. 2 mq. 11

Si tratta di un'autorimessa di mq. 13 ca. posta nel corpo accessorio sul retro adiacente il fabbricato principale.

L'unità, locata con l'alloggio sub. 2, ha pavimento in cemento, pareti prive di intonaco interno, portone ad anta in ferro e vetro.

Fg. 34 mapp. 201 sub. 7 - Via Casarsa n. 50 ct. C/2 cl. 2 mq. 42

Si tratta di un deposito di mq. 47 ca. posto nel corpo accessorio sul retro adiacente il fabbricato principale, costituito da n. 2 locali fra loro comunicanti.

L'unità, locata con l'alloggio sub. 3, ha pavimento in cemento, pareti prive di intonaco interno e portone ad anta in ferro e vetro; vi si può accedere, oltre che dall'area comune, anche dall'area scoperta sub. 15.

* * *

Per quanto riguarda gli altri impianti, l'approvvigionamento idrico avviene a mezzo pozzo (con un contatore comune a tutte le unità ed uno per il solo negozio) e lo smaltimento delle acque nere nella fognatura stradale, previa decantazione in vasca Imhoff e condensagrassi.

Da un primo esame, non è possibile garantire la completa conformità di tutti gli impianti alle norme di sicurezza ad essi applicabili.

L'area scoperta comune è in parte inghiaziata e destinata ad accesso carraio, parcheggio e zona di manovra dei garage, ed in parte sistemata a giardino inerbato e piantumato.

Il lotto è ben delimitato, in particolare verso il mapp. 204 con muretta, paletti e rete metallica plastificata, e verso la via pubblica (tranne che di fronte al negozio) con muretta e sovrastante recinzione prefabbricata.

I beni sono posti in zona residenziale periferica di discreta commerciabilità; il loro stato di manutenzione e conservazione si può considerare sufficiente.

CRITERI di VALUTAZIONE

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato.

Si è tenuto conto dei seguenti elementi:

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone n. 83

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

- situazione reale (stima fallimentare)
- situazione di mercato
- ubicazione dei beni
- consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione e vetustà, disposizione interna e funzionalità delle unità immobiliari
- regolarità edilizia
- gravami.

Si è considerato inoltre che il fabbricato è stato realizzato negli anni '60 con tecniche e materiali dell'epoca; ha quindi una bassa efficienza energetica, e necessita di interventi di riqualificazione energetica.

S T I M A

Sulla base di quanto descritto ed analizzato, lo scrivente così stima, a corpo e non a misura, il valore medio della piena proprietà dei beni nel libero mercato.

In Comune di ZOPPOLA

Fg. 34 mapp. 201 sub. 1 - Via Casarsa n. 50 p.T ct. C/1 cl. 5 mq. 60

Fg. 34 mapp. 201 sub. 16 - corte esclusiva del sub. 1

- unità commerciale al piano terra di mq. 63 ca. posta in Via Casarsa civ.n. 62, destinata a negozio di parrucchiera, con porticato di mq. 18 ca. ed area scoperta esclusiva di mq. 75 ca. (sub. 16). L'immobile è attualmente locato.

Valore ipotizzato piena proprietà € 65.000,00
(euro sessantacinquemila/00)

Fg. 34 mapp. 201 sub. 2 - Via Casarsa p.T ct. A/3 cl. 3 vani 5,5

- appartamento al piano terra di mq. 95 ca. posto in Via Casarsa civ.n. 58, composto da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, ripostiglio, n. 2 camere e bagno. L'unità usufruisce della porzione più a nord-est dell'area scoperta sub. 15, comune con il sub. 3, ed è attualmente locata.

Valore ipotizzato piena proprietà € 80.000,00
(euro ottantamila/00)

Fg. 34 mapp. 201 sub. 3 - Via Casarsa p.T ct. A/3 cl. 3 vani 6,5

- appartamento al piano terra di mq. 95 ca. posto in Via Casarsa civ.n. 58, composto da ingresso, soggiorno con zona cucina, salotto, ripostiglio, n. 2 camere e bagno. L'unità usufruisce della porzione più a sud-ovest dell'area scoperta sub. 15, comune con il sub. 2, ed è attualmente locata.

Valore ipotizzato piena proprietà € **80.000,00**
(euro ottantamila/00)

Fg. 34 mapp. 201 sub. 6 - Via Casarsa n. 50 ct. C/6 cl. 2 mq. 11

- autorimessa di mq. 13 ca. in corpo accessorio sul retro. L'unità è attualmente locata con il sub. 2.

Valore ipotizzato piena proprietà € **5.000,00**
(euro cinquemila/00)

Fg. 34 mapp. 201 sub. 7 - Via Casarsa n. 50 ct. C/2 cl. 2 mq. 42

- locale di deposito di mq. 18 (47-29) ca. in corpo accessorio sul retro. L'unità è attualmente locata con il sub. 3.

Valore ipotizzato piena proprietà € **5.000,00**
(euro cinquemila/00)

* * *

DIRITTO DI USUFRUTTO

a favore della Signora [REDACTED]

L'usufrutto spettante alla Signora [REDACTED]

[REDACTED] in base agli artt. 46-48, D.P.R. 24/04/1986 n. 131 è pari al 21,75% (coeff. età beneficiario 7,25 x interesse legale 3%), e quindi il valore della nuda proprietà è pari al 78,25% del valore degli immobili.

dati catastali	valore piena proprietà	valore usufrutto	valore nuda proprietà
Fg. 34 mapp. 201 sub. 1 e sub. 16	€ 65.000,00	€ 14.137,50	€ 50.862,50
Fg. 34 mapp. 201 sub. 2 e sub. 15 porz.	€ 80.000,00	€ 17.400,00	€ 62.600,00
Fg. 34 mapp. 201 sub. 3 e sub. 15 porz.	€ 80.000,00	€ 17.400,00	€ 62.600,00
Fg. 34 mapp. 201 sub. 6	€ 5.000,00	€ 1.087,50	€ 3.912,50
Fg. 34 mapp. 201 sub. 7	€ 5.000,00	€ 1.087,50	€ 3.912,50

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone n. 83

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

VALORE QUOTA
APPRESA AL FALLIMENTO

Al valore medio ipotizzato della complessiva quota di 2/3 di nuda proprietà appresa al fallimento viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 20%, determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

dati catastali	valore nuda proprietà	QUOTA DI 2/3	deprezzamento del 20%	VALORE ARR. QUOTA DI 2/3 DI NUDA PROPRIETA'
Fg. 34 mapp. 201 sub. 1 e sub. 16	€ 50.862,50	€ 33.908,33	- € 6.781,67	€ 27.127,00
Fg. 34 mapp. 201 sub. 2 e sub. 15 porz.	€ 62.600,00	€ 41.733,33	- € 8.346,67	€ 33.387,00
Fg. 34 mapp. 201 sub. 3 e sub. 15 porz.	€ 62.600,00	€ 41.733,33	- € 8.346,67	€ 33.387,00
Fg. 34 mapp. 201 sub. 6	€ 3.912,50	€ 2.608,33	- € 521,67	€ 2.087,00
Fg. 34 mapp. 201 sub. 7	€ 3.912,50	€ 2.608,33	- € 521,67	€ 2.087,00

CONCLUSIONI

In base a quanto sopra descritto, analizzato e stimato, il valore della complessiva quota di 2/3 di nuda proprietà dei Signori [redacted] e [redacted] appresa al fallimento ammonta a

€uro 98.075,00

(euro novantottomilasettantacinque/00).

Potendo essere difficoltosa e penalizzante la vendita della quota indivisa, al fine di valorizzare i beni appresi al fallimento il sottoscritto suggerisce di verificare preventivamente le seguenti possibilità :

- vendita dell'intera piena proprietà previo accordi con la Signora [redacted] (nuda proprietaria per 1/3) e con la Signora [redacted]

PIETRO
CANALE
geometra

- [redacted] usufruttuaria);
- vendita dell'intera nuda proprietà previo accordi con la Signora [redacted]
 - vendita dell'intera nuda proprietà di alcuni beni previa divisione con la Signora [redacted]
 - vendita dell'intera piena proprietà di alcuni beni previa divisione con la Signora [redacted] ed accordi con la Signora [redacted]

* * *

Tanto in evasione all'incarico ricevuto.
Pordenone, li 18 settembre 2009

dott. geom. Pietro Canale

*Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone n. 83
Socio Fondatore GEOVAL - Roma
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

ALLEGATI

Allegato N. 1): DOCUMENTI CATASTALI

- mappa catastale scala 1:2000
- elaborato planimetrico scala 1:500 e n. 5 planimetrici catastali scala 1:200
- visura attuale catasto fabbricati

Allegato N. 2): TITOLO DI PROVENIENZA

- nota di trascrizione n. 10193 del 2004 della successione di [REDACTED]
e nota in rettifica n. 7777 del 11.08.2009

Allegato N. 3): ISPEZIONE IPOTECARIA

- visura a nome [REDACTED] con elenco sintetico delle formalità al 29.05.2009
- visura a nome [REDACTED] con elenco sintetico delle formalità al 29.05.2009 ed aggiornamento al 10.09.2009
- nota di iscrizione n. 1491 del 28.03.2007 (ipoteca legale)
- nota di iscrizione n. 3198 del 6.07.2007 (ipoteca legale)
- nota di iscrizione n. 3469 del 14.11.2008 (ipoteca legale)
- nota di iscrizione n. 3470 del 14.11.2008 (ipoteca legale)
- nota di trascrizione n. 8701 del 16.09.2009 (sentenza di fallimento)

Allegato N. 4): STATO CIVILE

- certificato di stato libero di [REDACTED] rilasciato il 16.07.2009 dal Comune di Casarsa della Delizia
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato l'8.07.2009 dal Comune di Zoppola

Allegato N. 5): DOCUMENTI COMUNE DI ZOPPOLA

- nulla osta n. 73 del 14.05.1973 e pianta scala 1:100
- planimetria urbanistica della zona e norme tecniche di attuazione

Allegato N. 6): N. 18 FOTOGRAFIE

Allegato N. 7): CD

- con relazione, planimetrie e fotografie

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone n. 83

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma
Associazione Geometri Valutatori Esperti*