

TRIBUNALE di PORDENONE**Esecuzione Immobiliare n. 90/2012**

promossa da:

con l'avv. Gabriele Sansonetti

contro:

Giudice dell'Esecuzione: **dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**Prossima udienza: **10.07.2013***RELAZIONE di STIMA***PREMESSA**

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, è stato nominato Perito Estimatore nell'ambito della presente esecuzione immobiliare per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di giuramento dell'esperto" ricevuto all'udienza del 6.03.2013 dal **dott. Francesco Petrucco Toffolo** contenente il seguente incarico :

- 1- **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2- **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 3- **descriva, previo necessario accesso all'interno**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,

caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 4- **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5- **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 6- **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 7- **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;
- 8- **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 9- **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*:
 - se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della sola quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
- 10- **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-

- locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 11-ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12-**indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 13-**accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), ed in particolare indichi se esitano spese condominiali non pagate relative all'anno in cui è stato trascritto il pignoramento ed all'anno precedente per gli effetti di cui all'art. 63 disp. att. C.c., nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14-**rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 15-**determini** il valore **dell'immobile**, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed **applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in 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, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive**; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;
- 16-alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 17-indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);
- 18-acquisisca presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
- 19-per i fabbricati acquisisca presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori.

PRECISAZIONI SUL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Il pignoramento immobiliare a favore della _____ trascritto
il 24.04.2012 ai nn. 5444/4089 attribuisce al _____
l'intera proprietà degli immobili catastalmente identificati nel Comune di
Aviano - sez. A - Fg. 35 mapp. 78 e 279 e Fg. 21 mapp. 208.

In realtà, in base agli accertamenti eseguiti, gli immobili sono stati
acquistati dal _____ in comunione legale dei beni, e
quindi sono di competenza dello stesso per la sola quota di 1/2.

ATTI SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

In data 2.08.2012, e quindi successivamente alla trascrizione del
pignoramento immobiliare a favore della _____ (eseguita il
24.04.2012), sono stati stipulati i seguenti atti, che si allegano:

- **atto di compravendita rep. 28426** a rogito del notaio Lucia Tiralosi
di Mestre (**trascritto il 3.09.2012 ai nn. 10924/8077**), con cui, per
quanto d'interesse:

*"Il signor _____ con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce alla
società _____ che, come
sopra rappresentata, accetta, il diritto di piena proprietà dei seguenti immobili strumentali,
e precisamente vende:*

...omissis...

"B"

*- casa di civile abitazione sita in Comune di Aviano (PN), via Selva n. 73, interessante
l'area della particella 112 del Catasto Terreni, confinante a nord con Marsure Malnisio, ad
ovest con la particella 110, a sud con la particella 582, salvo altri e precisamente:*

- unità abitativa composta da cucina, disimpegno, due ripostigli, vini, dispensa, cantina,
corridoio e portico al piano seminterrato; ingresso, cucina, soggiorno pranzo, tre camere,
due ripostigli, disimpegno, tre terrazze al piano rialzato; locali sottotetto al piano primo;*
- locale garage al piano seminterrato, di metri quadrati catastali 23 (ventitrè);*
- locale garage al piano seminterrato, di metri quadrati catastali 31 (trentuno);*
- locale ricovero attrezzi al piano seminterrato, di metri quadrati catastali 36 (trentasei);*
- locale ricovero attrezzi, cantina e ripostiglio al piano seminterrato e terra, di metri
quadrati catastali 116 (centosedici).*

Dette unità risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Aviano (PN), sezione A:

** foglio 15, particella 112 subalterni:*

- 1, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, vani 10,5, Rendita Catastale Euro 1.003,22;
- 2, piano S1, categoria C/6, classe 1, metri quadrati 23, Rendita Catastale Euro 51,08;
- 3, piano S1, categoria C/6, classe 1, metri quadrati 31, Rendita Catastale Euro 68,84;
- 4, piano S1, categoria C/2, classe 1, metri quadrati 36, Rendita Catastale Euro 66,93;
- 5, piano S1-T, categoria C/2, classe 1, metri quadrati 116, Rendita Catastale Euro 215,67.

...omissis...

"C"

appezzamento di terreno con la destinazione di cui all'allegato certificato di destinazione urbanistica, di metri quadrati catastali 65.710 (sessantacinquemilasettecentodieci), censito al Catasto Terreni del Comune di Aviano (PN) come segue:

* **foglio 35**, particelle:

- 27 classe 5, Ha. 00.36.20, Reddito Dominicale Euro 11,22, Reddito Agrario Euro 7,48;
- 45 classe 5, Ha. 00.25.90, Reddito Dominicale Euro 8,03, Reddito Agrario Euro 5,35;
- 15, classe 5, Ha. 00.76.80, Reddito Dominicale Euro 23,8, Reddito Agrario Euro 15,87;
- 16, classe 3, Ha. 00.41.80, Reddito Dominicale Euro 21,59, Reddito Agrario Euro 12,95;
- 20, classe 5, Ha. 00.39.30, Reddito Dominicale Euro 12,18, Reddito Agrario Euro 8,12;
- 21, classe 5, Ha. 00.46.70, Reddito Dominicale Euro 14,47, Reddito Agrario Euro 9,65;
- 22, classe 5, Ha. 00.33.80, Reddito Dominicale Euro 10,47, Reddito Agrario Euro 6,98;
- 24, classe 5, Ha. 00.04.80, Reddito Dominicale Euro 1,45, Reddito Agrario Euro 0,95;
- 29, classe 5, Ha. 00.14.00, Reddito Dominicale Euro 4,34, Reddito Agrario Euro 2,84;
- 44, classe 5, Ha. 00.51.20, Reddito Dominicale Euro 15,87, Reddito Agrario Euro 10,58;
- 46, classe 5, Ha. 00.18.30, Reddito Dominicale Euro 5,67, Reddito Agrario Euro 3,78;
- 62, classe 5, Ha. 00.22.70, Reddito Dominicale Euro 7,03, Reddito Agrario Euro 4,69;
- 63, classe 5, Ha. 00.28.90, Reddito Dominicale Euro 8,86, Reddito Agrario Euro 5,87;
- 80, classe 5, Ha. 00.29.60, Reddito Dominicale Euro 9,17, Reddito Agrario Euro 6,11;
- 86, classe 4, Ha. 00.27.00, Reddito Dominicale Euro 11,16, Reddito Agrario Euro 6,97;
- 95, classe 4, Ha. 00.19.80, Reddito Dominicale Euro 8,18, Reddito Agrario Euro 5,11;
- 265, classe 5, Ha. 00.17.50, Reddito Dominicale Euro 5,42, Reddito Agrario Euro 3,62;

* **Foglio 42**, particella 85 classe 4, Ha. 00.52.30, Reddito Dominicale Euro 21,61, Reddito Agrario Euro 13,51;

* **foglio 15**, particelle:

- 1221 classe 3, Ha. 00.25.60, Reddito Dominicale Euro 9,25, Reddito Agrario Euro 5,29;
- 582 classe 3, Ha. 00.44.90, Reddito Dominicale Euro 23,19, Reddito Agrario Euro 13,91.

...omissis...

"D"

appezzamento di terreno con la destinazione di cui all'allegato certificato di destinazione urbanistica, di metri quadrati catastali 10.210 (diecimiladuecentodieci), censito al Catasto Terreni del Comune di Montereale Valcellina (PN) come segue:

- **foglio 21**, particelle:

* 204:

** AA, seminativo, classe 3, Ha. 00.44.00, Reddito Dominicale Euro 25,00, Reddito Agrario Euro 15,91;

** AB, prato, classe 3, Ha. 00.11.90, Reddito Dominicale Euro 3,99, Reddito Agrario Euro 2,46;

- foglio 28, particella 254, seminativo, classe 3, Ha. 00.46.20, Reddito Dominicale Euro 26,25, Reddito Agrario Euro 16,70.

...omissis...

"E"

quota pari ad 1/6 (un sesto) indiviso, di un appezzamento di terreno, con la destinazione di cui all'allegato certificato di destinazione urbanistica, di metri quadrati catastali 73.990 (settantatremilanovecentonovanta), censito al Catasto Terreni del Comune di Aviano (PN) come segue:

- **foglio 15**, particelle

* 269, classe 2, Ha. 00.34.40, Reddito Dominicale Euro 6,22, Reddito Agrario Euro 1,24;

- 283, classe 3, Ha. 00.42.70, Reddito Dominicale Euro 15,44, Reddito Agrario Euro 8,82;

- **Foglio 21**, particella 248 classe 2, Ha. 00.34.40, Reddito Dominicale Euro 23,1, Reddito Agrario Euro 15,99;

- **Foglio 22**, particelle:

- 114, classe 3, Ha. 00.30.90, Reddito Dominicale Euro 15,96, Reddito Agrario Euro 9,58;

- 408, classe 3, Ha. 00.03.90, Reddito Dominicale Euro 2,01, Reddito Agrario Euro 1,21;

- **Foglio 10**, particelle:

- 27, classe 3, Ha. 04.51.10, Reddito Dominicale Euro 46,59, Reddito Agrario Euro 9,32;

- 28, classe 2, Ha. 01.42.50, Reddito Dominicale Euro 25,76, Reddito Agrario Euro 5,15.

...omissis...

"F"

quota pari ad 1/3 (un terzo) indiviso, di un appezzamento di terreno, con la destinazione di cui all'allegato certificato di destinazione urbanistica, di metri quadrati catastali 11.240 (undicimiladuecentoquaranta), censito al Catasto Terreni del Comune di Aviano (PN), **foglio 10**, particella:

* 77 classe 4, Ha. 01.12.40, Reddito Dominicale Euro 34,83, Reddito Agrario Euro 17,41.

...omissis...

"H"

il diritto di proprietà di una quota pari ad 1/2 (un mezzo) indiviso, degli immobili sottodescritti:

* unità immobiliari facenti parte del fabbricati sito in Comune di Aviano (PN), via Barcis e via Stella Alpina, e precisamente:

- appartamento composto da soggiorno-pranzo-cucina, una stanza e bagno, confinante con altre unità per due lati, prospetti per un lato e vano scale per l'altro lato, salvo altri;

- locale ripostiglio posto al piano scantinato, di metri quadrati catastali 4 (quattro), confinante con altre unità ad est e ad ovest, corridoio di accesso a nord, salvo altri.

Dette unità risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Aviano (PN), sezione A, foglio 2, particella 76 subalterni:

- 5, Via Barcis, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, Rendita Catastale Euro 309,87;

- 148, Via Stella Alpina, piano S1, categoria C/2, classe 3, metri quadrati 4, Rendita Catastale Euro 10,33.

...omissis...

"I"

il diritto di proprietà di una quota pari ad 1/2 (un mezzo) indiviso, degli immobili sottodescritti:

- appezzamento di terreno con la destinazione di cui all'allegato certificato di destinazione urbanistica, di complessivi metri quadrati catastali 24.518 (ventiquattromilacinquecentodiciotto), censito al Catasto Terreni del Comune di Aviano,

* **foglio 15**, particelle:

- 1133 classe 3, Ha. 00.01.36, Reddito Dominicale Euro 0,70, Reddito Agrario Euro 0,42;
 - 1135 classe 3, Ha. 00.01.65, Reddito Dominicale Euro 0,85, Reddito Agrario Euro 0,51.
 - 1155 classe 3, Ha. 00.04.72, Reddito Dominicale Euro 2,44, Reddito Agrario Euro 1,46;
 - * **foglio 35**, particelle:
 - 279 classe 5, Ha. 00.04.50, Reddito Dominicale Euro 1,39, Reddito Agrario Euro 0,91;
 - 78, classe 5, Ha. 00.34.45, Reddito Dominicale Euro 10,68, Reddito Agrario Euro 7,12;
 - 52 classe 5, Ha. 00.49.90, Reddito Dominicale Euro 15,46, Reddito Agrario Euro 10,31;
 - 30, classe 5, Ha. 00.08.50, Reddito Dominicale Euro 2,63, Reddito Agrario Euro 1,73;
 - 32, classe 5, Ha. 00.02.10, Reddito Dominicale Euro 0,65, Reddito Agrario Euro 0,43;
 - 11 classe 5, Ha. 00.28.80, Reddito Dominicale Euro 8,93, Reddito Agrario Euro 5,86;
 - 25 classe 5, Ha. 00.45.80, Reddito Dominicale Euro 14,19, Reddito Agrario Euro 9,46;
 - 31, classe 5, Ha. 00.03.10, Reddito Dominicale Euro 0,96, Reddito Agrario Euro 0,64;
 - 34, classe 5, Ha. 00.18.60, Reddito Dominicale Euro 5,76, Reddito Agrario Euro 3,84;
 - 266, classe 4, Ha. 00.25.10, Reddito Dominicale Euro 10,37, Reddito Agrario Euro 6,48;
 - 12 classe 5, Ha. 00.16.60, Reddito Dominicale Euro 5,14, Reddito Agrario Euro 3,43;
 - * **foglio 21**, particella 208 classe 2, Ha. 00.57.80, Reddito Dominicale Euro 38,81, Reddito Agrario Euro 26,87;
- ...omissis..."

- **atto di donazione rep. 28428** a rogito del notaio Lucia Tiralosi di Mestre (**trascritto il 3.09.2012 ai nn. 10925/8078**), con cui, per quanto d'interesse:

"La signora _____ con ogni garanzia di legge, dona e trasferisce al signor _____ che accetta, il diritto di proprietà di una quota pari ad 1/2 (un mezzo) indiviso, dei seguenti immobili e precisamente dona una quota pari ad 1/2 (un mezzo) indiviso:
...omissis..."

"B"

- unità immobiliari facenti parte del fabbricati sito in Comune di Aviano (PN), via Barcis e via Stella Alpina, e precisamente:
 - appartamento con accesso da Via Barcis, composto da soggiorno-pranzo-cucina, ua stanza e bagno, confinante con altre unità per due lati, prospetti per un lato e vano scale per l'altro lato, salvo altri;
 - locale ripostiglio, con accesso da Via Stella Alpina, posto al piano scantinato, di metri quadrati catastali 4 (quattro), confinante con altre unità ad est e ad ovest, corridoio di accesso a nord, salvo altri.
- Dette unità risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Aviano (PN), sezione A, foglio 2, particella 76 subalterni:
- 5, Via Barcis, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, Rendita Catastale Euro 309,87;
 - 148, Via Stella Alpina, piano S1, categoria C/2, classe 3, metri quadrati 4, Rendita Catastale Euro 10,33.
- ...omissis..."

"C"

- appezzamento di terreno, con la destinazione di cui all'allegato certificato di destinazione urbanistica, di complessivi metri quadrati catastali 30.298 (trentamiladuecentonovantotto),

censito al Catasto Terreni del Comune di Aviano (PN):

** foglio 15, particelle:*

- 1155 classe 3, Ha. 00.04.72, Reddito Dominicale Euro 2,44, Reddito Agrario Euro 1,46;
- 1133 classe 3, Ha. 00.01.36, Reddito Dominicale Euro 0,70, Reddito Agrario Euro 0,42;
- 1135 classe 3, Ha. 00.01.65, Reddito Dominicale Euro 0,85, Reddito Agrario Euro 0,51;

** foglio 35, particelle:*

- 78, classe 5, Ha. 00.34.45, Reddito Dominicale Euro 10,68, Reddito Agrario Euro 7,12;
 - 52 classe 5, Ha. 00.49.90, Reddito Dominicale Euro 15,46, Reddito Agrario Euro 10,31;
 - 30, classe 5, Ha. 00.08.50, Reddito Dominicale Euro 2,63, Reddito Agrario Euro 1,73;
 - 32, classe 5, Ha. 00.02.10, Reddito Dominicale Euro 0,65, Reddito Agrario Euro 0,43;
 - 11 classe 5, Ha. 00.28.80, Reddito Dominicale Euro 8,93, Reddito Agrario Euro 5,86;
 - 25 classe 5, Ha. 00.45.80, Reddito Dominicale Euro 14,19, Reddito Agrario Euro 9,46;
 - 31, classe 5, Ha. 00.03.10, Reddito Dominicale Euro 0,96, Reddito Agrario Euro 0,64;
 - 34, classe 5, Ha. 00.18.60, Reddito Dominicale Euro 5,76, Reddito Agrario Euro 3,84;
 - 266, classe 4, Ha. 00.25.10, Reddito Dominicale Euro 10,37, Reddito Agrario Euro 6,48;
 - 12 classe 5, Ha. 00.16.60, Reddito Dominicale Euro 5,14, Reddito Agrario Euro 3,43;
 - 279 classe 5, Ha. 00.04.50, Reddito Dominicale Euro 1,39, Reddito Agrario Euro 0,91;
- * foglio 21, particella 208 classe 2, Ha. 00.57.80, Reddito Dominicale Euro 38,81, Reddito Agrario Euro 26,87;*

...omissis..."

Poiché gli atti sono **successivi** alla trascrizione del pignoramento immobiliare a favore delle _____ nella presente relazione non si terrà conto delle variazioni prodotte.

Saranno quindi oggetto di descrizione e stima gli immobili indicati nella trascrizione del pignoramento immobiliare a favore della _____ per le quote di spettanza del Signor _____ e precisamente:

OGGETTO DELLA STIMA

- ❖ **quota di 1/1 di proprietà** di un fabbricato di civile abitazione con corpi accessori staccati, scoperto di pertinenza e limitrofo appezzamento di terreno, il tutto ubicato nel Comune di Aviano, frazione Giais, Via Selva n. 76 (Fg. 15 mapp. 112 sub. 1, 2, 3, 4 e 5 e Fg. 15 mapp. 582), nonché **quota di 1/2 di proprietà** di una striscia di terreno inglobata nella proprietà (Fg. 15 mapp. 1155, 1133 e 1135);
- ❖ **quota di 1/2 di proprietà** di un appartamento con cantina ubicato nel _____

Comune di Aviano, località Piancavallo - Buse de Villotta, Via Barcis n. 1, nel Corpo B del complesso "Residenza Col Spizzat" (Fg. 2 mapp. 76 sub. 5 e 148);

- ❖ terreni vari ubicati nel Comune di Montereale Valcellina (**quota di 1/1 di proprietà** del Fg. 21 mapp. 204 e del Fg. 28 mapp. 254; **quota di 1/3 di proprietà** del Fg. 21 mapp. 186 e 188, del Fg. 28 mapp. 191 e 253 e del Fg. 35 mapp. 2);
- ❖ terreni vari ubicati nel Comune di Aviano (**quota di 1/1 di proprietà** del Fg. 15 mapp. 1221, del Fg. 21 mapp. 416, del Fg. 35 mapp. 27, 45, 15, 16, 20, 21, 22, 24, 29, 44, 46, 62, 63, 80, 86, 95, 265 e del Fg. 42 mapp. 85; **quota di 1/2 di proprietà** del Fg. 35 mapp. 52, 30, 32, 11, 25, 31, 34, 266, 12, 78 e 279 e del Fg. 21 mapp. 208; **quota di 1/3 di proprietà** del Fg. 10 mapp. 77; **quota di 1/6 di proprietà** del Fg. 15 mapp. 269 e 283, del Fg. 21 mapp. 248, del Fg. 22 mapp. 114 e 408 e del Fg. 10 mapp. 27 e 28).

ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

- ❖ verifica della relazione notarile depositata;
- ❖ aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia del Territorio;
- ❖ acquisizione mappe catastali;
- ❖ acquisizione planimetrie catastali delle unità urbane in Aviano, località Giais e località Piancavallo;
- ❖ stampa note di iscrizione e trascrizione d'interesse;
- ❖ acquisizione, per quanto possibile, dei titoli di provenienza all'esecutato;
- ❖ acquisizione degli atti successivi alla trascrizione del pignoramento immobiliare;
- ❖ accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate della registrazione di atti privati o contratti di locazione;
- ❖ richiesta presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di

Spilimbergo, dell'estratto per riassunto di matrimonio a nome del Signo

- ❖ richiesta presso il Comune di Aviano per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori degli immobili, e per l'accesso agli atti;
- ❖ richiesta presso il Comune di Montebelluna Valcellina per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica degli immobili;
- ❖ viaggio in Aviano, accesso all'Ufficio Tecnico Comunale, ritiro dei certificati richiesti ed acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici;
- ❖ viaggio in Aviano, accesso all'Ufficio Tecnico Comunale, accertamenti sulla commerciabilità del fabbricato di Via Selva;
- ❖ acquisizione per le unità in Piancavallo, di una dichiarazione sulle pendenze condominiali in capo all'esecutato, di cui l'aggiudicatario deve rispondere ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp.att. c.c.;
- ❖ viaggio in Aviano per sopralluogo degli immobili e per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione dei fabbricati;
- ❖ viaggio in Aviano per sopralluogo di alcuni terreni;
- ❖ servizio fotografico dei beni.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse; non sono stati quindi eseguiti rilievi puntuali, e le superfici sono da ritenersi indicative.

Il sottoscritto non ha inoltre verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto risultante nei pubblici registri, né ha

indagato circa la presenza di “passività ambientali”; ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell’ambiente, né reperti di interesse storico, artistico o archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato il 20.03.2013 dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Spilimbergo, che si allega, il Signor _____ ha contratto matrimonio il giorno 3.03.1979.

Con atto del 2.08.2012 rep. 28424 del notaio Lucia Tiralosi di Mestre, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

USUFRUTTO

Non sussistono diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di stima.

VINCOLI ARTISTICI, STORICI ECC..

Gli immobili oggetto di stima non sono interessati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

(aggiornamento al **6.03.2013**)

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta il 20.01.1994 al n. 49 part. (n. 749 gen.), in rettifica all'iscrizione n. 1660 part. del 26.11.1993 (annotata questa di cancellazione totale il 3.10.2003 n. 1959 part.) a favore Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A. con sede in Venezia per € 113.620,52 (già £ 220.000.000=) - *contro*

colpisce:

- Aviano - c.t. Fg. 22 mapp. 114-408, Fg. 15 mapp. 269-238, Fg. 21 mapp. 248

- Aviano - c.f. Fg. 2 mapp. 76 sub. 5-148, c.t. Fg. 35 mapp. 25-52-12-11-30-32-31-34-78-266, Fg. 15 mapp. 865-867
- Aviano - c.t. Fg. 10 mapp. 31
- Aviano - c.f. Fg. 15 mapp. 112 sub. 1-2-3-4-5, c.t. Fg. 15 mapp. 190, Fg. 35 mapp. 266-44-15-29-20-62-21-46-63-45-265-24-22-80-16-27-86-95, Fg. 42 mapp. 85
- Montereale Valcellina - c.t. Fg. 28 mapp. 254, Fg. 21 mapp. 204.

2. **Ipoteca giudiziale** iscritta il 20.01.1994 al n. 50 part. (n. 750 gen.), in rettifica all'iscrizione n. 1661 part. del 26.11.1993 (annotata questa di cancellazione totale il 28.09.2004 n. 1946 part.) a favore Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A. con sede in Venezia per € 258.228,45 (già £ 500.000.000=) - *contro*

colpisce:

- Aviano - c.t. Fg. 22 mapp. 114-408, Fg. 15 mapp. 269-238, Fg. 21 mapp. 248
- Aviano - c.f. Fg. 2 mapp. 76 sub. 5-148, c.t. Fg. 35 mapp. 25-52-12-11-30-32-31-34-78-266, Fg. 15 mapp. 865-867
- Aviano - c.t. Fg. 10 mapp. 31
- Aviano - c.f. Fg. 15 mapp. 112 sub. 1-2-3-4-5, c.t. Fg. 15 mapp. 190, Fg. 35 mapp. 266-44-15-29-20-62-21-46-63-45-265-24-22-80-16-27-86-95, Fg. 42 mapp. 85
- Montereale Valcellina - c.t. Fg. 28 mapp. 254, Fg. 21 mapp. 204.

3. **Ipoteca giudiziale** iscritta il 20.01.1994 al n. 51 part. (n. 751 gen.), in rettifica all'iscrizione n. 1662 part. del 26.11.1993 (annotata questa di cancellazione totale il 3.10.2003 n. 1960 part.) a favore Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A. con sede in Venezia per € 113.620,52 (già £ 220.000.000=) - *contro*

colpisce:

- Aviano - c.t. Fg. 22 mapp. 114-408, Fg. 15 mapp. 269-238, Fg. 21 mapp. 248
- Aviano - c.f. Fg. 2 mapp. 76 sub. 5-148, c.t. Fg. 35 mapp. 25-52-12-11-30-32-31-34-78-266, Fg. 15 mapp. 865-867
- Aviano - c.t. Fg. 10 mapp. 31
- Aviano - c.f. Fg. 15 mapp. 112 sub. 1-2-3-4-5, c.t. Fg. 15 mapp. 190, Fg. 35 mapp. 266-44-15-29-20-62-21-46-63-45-265-24-22-80-16-27-86-95, Fg.

42 mapp. 85

- Montereale Valcellina - c.t. Fg. 28 mapp. 254, Fg. 21 mapp. 204.

4. **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 29.11.1994 al n. 9568 part. (n. 12766 gen.) a favore Banco di Napoli - filiale di Venezia - *colpisce:*

quota di 1/2 di

e quota di 1/2 di

- Aviano - c.t. - Fg. 35 mapp. 44-15-29-20-62-21-46-63-45-265-24-22-80-16-27-86-95-25-52-12-11-30-32-31-34-78-266, Fg. 15 mapp. 122-582, c.f. Fg. 2 mapp. 75 sub. 3, Fg. 2 mapp. 77 sub. 3.

5. **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 7.07.1998 al n. 6289 part. (n. 8632 gen.) in rettifica alla trascrizione n. 9568 part. del 29.11.1994 a favore Banco di Napoli con sede in Napoli - *colpisce:*

quota di 1/1 di

- Aviano - c.t. - Fg. 35 mapp. 44-15-29-20-62-21-46-63-45-265-24-22-80-16-27-86-95, Fg. 15 mapp. 122-582

quota di 1/2 di

e quota di 1/2 di

in comunione legale dei beni

- Aviano - c.t. Fg. 35 mapp. 25-52-12-11-30-32-31-34-78-266, c.f. Fg. 2 mapp. 77 sub. 3, Fg. 2 mapp. 75 sub. 3.

6. **Ipoteca legale** iscritta il 13.09.2005 al n. 3614 part. (n. 15453 gen.) a favore _____ per € 45.918,78 (capitale € 22.959,39) - *contro* _____ *colpisce*

quota di 1/3

- Aviano - c.t. Fg. 10 mapp. 77
- Montereale Valcellina - c.t. Fg. 21 mapp. 186-188, Fg. 28 mapp. 191-253, Fg. 35 mapp. 2

quota di 1/6

- Aviano - c.t. Fg. 10 mapp. 27-28.

7. **Ipoteca legale** iscritta il 17.11.2005 al n. 4668 part. (n. 19346 gen.) a favore _____ per € 206.068,50 (capitale € 103.034,25) - *contro* _____ *colpisce:*

quota di 1/1

- Aviano - c.f. - Fg. 15 mapp. 112 sub. 1-2-3-4-5, c.t. - Fg. 35 mapp. 27-45-

15-16-20-21-22-24-29-44-46-62-63-80-86-95-265, Fg. 42 mapp. 85, Fg. 15 mapp. 1221, Fg. 21 mapp. 208

- Montereale Valcellina - c.t. Fg. 21 mapp. 204, Fg. 28 mapp. 254

quota di 1/2

- Aviano - c.f. Fg. 2 mapp. 76 sub. 5-148, c.t. Fg. 15 mapp. 1133-1135-1155, Fg. 35 mapp. 78-52-30-32-11-25-31-34-266-12

quota di 1/9

- Aviano - c.t. Fg. 10 mapp. 27-28

quota di 2/9

- Aviano - c.t. Fg. 10 mapp. 77
- Montereale Valcellina - c.t. Fg. 21 mapp. 186-188, Fg. 28 mapp. 191-253, Fg. 35 mapp. 2.

8. Ipoteca legale iscritta il 28.10.2009 al n. 2963 part. (n. 15456 gen.) a favore Equitalia Polis S.p.A. con sede in Napoli per € 236.778,12 (capitale € 118.389,06) - *contrc* *colpisce:*

quota di 1/2

- Aviano - c.f. Fg. 2 mapp. 76 sub. 5-148, c.t. Fg. 15 mapp. 1133-1135-1155, Fg. 35 mapp. 78-52-30-32-11-25-31-34-266-12

quota di 1/1

- Aviano - c.f. - Fg. 15 mapp. 112 sub. 1-2-3-4-5, c.t. - Fg. 35 mapp. 27-45-15-16-20-21-22-24-29-44-46-62-63-80-86-95-265, Fg. 42 mapp. 85, Fg. 15 mapp. 1221, Fg. 21 mapp. 208, Fg. 35 mapp. 279
- Montereale Valcellina - c.t. Fg. 21 mapp. 204, Fg. 28 mapp. 254

quota di 3/9

- Aviano - c.t. Fg. 10 mapp. 77
- Montereale Valcellina - c.t. Fg. 21 mapp. 186-188, Fg. 28 mapp. 191-253, Fg. 35 mapp. 2

quota di 1/6

- Aviano - c.t. Fg. 10 mapp. 27-28, Fg. 22 mapp. 114-408, Fg. 15 mapp. 269-283, Fg. 21 mapp. 248.

9. Ipoteca giudiziale iscritta il 27.12.2010 al n. 3860 part. (n. 19283 gen.) a favore Banca di Credito Cooperativo San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada s.c.r.l. con sede in Fossalta di Portogruaro per € 170.000,00 (capitale € 155.517,66) - *contro*

colpisce:

quota di 1/1

- Aviano - c.t. Fg. 21 mapp. 208, Fg. 35 mapp. 15-16-20-21-22-24-27-29-44-45-46-62-63-80-86-95-265, c.f. - Fg. 15 mapp. 112 sub. 1-2-3-4-5, c.t. Fg. 15 mapp. 1221, Fg. 42 mapp. 85, Fg. 35 mapp. 279
- Monteale Valcellina - c.t. Fg. 28 mapp. 254, Fg. 21 mapp. 204

quota di 1/2

- Aviano - c.t. Fg. 15 mapp. 1133-1135-1155, Fg. 35 mapp. 11-12-25-30-31-32-34-52-78-266, c.f. Fg. 2 mapp. 76 sub. 5-148

quota di 3/9

- Aviano - c.t. Fg. 10 mapp. 77
- Monteale Valcellina - c.t. Fg. 21 mapp. 186-188, Fg. 28 mapp. 191-253, Fg. 35 mapp. 2

quota di 1/6

- Aviano - c.t. Fg. 10 mapp. 27-28, Fg. 22 mapp. 114-408, Fg. 15 mapp. 269-283, Fg. 21 mapp. 248.

10. Verbale di pignoramento immobili trascritto il 24.04.2012 al n. 4089 part. (n. 5444 gen.) a favore

- contro

colpisce:

quota di 1/1

- Aviano - c.f. - Fg. 15 mapp. 112 sub. 1-2-3-4-5, c.t. - Fg. 35 mapp. 279-27-45-15-16-20-21-22-24-29-44-46-62-63-80-86-95-265, Fg. 42 mapp. 85, Fg. 15 mapp. 1221-582, Fg. 21 mapp. 208, Fg. 35 mapp. 78, Fg. 21 mapp. 416
- Monteale Valcellina - c.t. Fg. 21 mapp. 204, Fg. 28 mapp. 254

quota di 1/2

- Aviano - c.f. Fg. 2 mapp. 76 sub. 5-148, c.t. Fg. 15 mapp. 1155, Fg. 35 mapp. 52-30-32-11-25-31-34-266-12, Fg. 15 mapp. 1133-1135

quota di 1/3

- Aviano - c.t. Fg. 10 mapp. 77
- Monteale Valcellina - c.t. Fg. 21 mapp. 186-188, Fg. 28 mapp. 191-253, Fg. 35 mapp. 2

quota di 1/6

- Aviano - c.t. Fg. 10 mapp. 27-28, Fg. 22 mapp. 114-408, Fg. 15 mapp. 269-283, Fg. 21 mapp. 248.

COMUNE DI AVIANO - FRAZ. GIAIS

VIA SELVA N. 76

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DITTA (ante pignoramento):

proprietario per l'intero.

*Con l'atto di CV successivo al pignoramento, il Signor
proprietà alla società*

ha ceduto la

attuale ditta catastale - proprietaria per l'intero.

DATI CATASTALI

Comune di Aviano - sez. A



catasto fabbricati

sez	FGL	NUM	SUB	ZC	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
A	15	112	1	A	Via Selva n. 73 p.S1-T-1	A/7	1	vani 10,5	€ 1.003,22
A	15	112	2	A	Via Selva n. 73 p.S1	C/6	1	mq 23	€ 51,08
A	15	112	3	A	Via Selva n. 73 p.S1	C/6	1	mq 31	€ 68,84
A	15	112	4	A	Via Selva n. 73 p.S1	C/2	1	mq 36	€ 66,93
A	15	112	5	A	Via Selva n. 73 p.S1-T	C/2	1	mq 116	€ 215,67

L'area di base e pertinenza su cui sorge il fabbricato è identificata al catasto terreni con il:

Fg. 15 mapp. 112 - ente urbano di Ha 0.25.70

nonché

catasto terreni

FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE		REDDITO	REDDITO
				HA	A CA	DOM.	AGR.
15	582	seminat	3	0	44 90	€ 23,19	€ 13,91

L'abitazione è posta al civ.n. 76 anziché al civ.n. 73, come indicato in catasto.

*In base alle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie delle unità immobiliari **non sono conformi allo stato di fatto**, in quanto mancano il bagno di cui alla concessione n. 42/88, nonché il "salottino" e parte del ballatoio, privi di concessione e non sanabili.*

CONFINI

I mapp. 112 e 582 formano unico corpo confinante:

- a nord-est con rugo "Fromoso" e Comune di Montereale Valcellina
- a sud-est con mapp. 114
- a sud-ovest con mapp. 1133, 1135, 1155
- a nord-ovest con Via Selva.

TITOLO DI PROVENIENZA

- Atto di compravendita del 19.10.1970 rep. 62134 not. Salice, registrato a Pordenone il 30.10.1970 al n. 13429/II (trascritto a Udine l'11.11.1970 ai nn. 26785/23701).

* * *

DITTA (ante pignoramento):

propr. per 1/2

- propr. per 1/2

(coniugi già in regime di comunione legale dei beni).

Con l'atto di CV successivo al pignoramento, il Signor ha ceduto la sua quota di 1/2 di proprietà alla società

, mentre con l'atto di donazione successivo al pignoramento, la Signora ha donato la sua quota di 1/2 al Signor

L'attuale ditta catastale (errata) è proprietario per intero in regime di separazione dei beni.

DATI CATASTALI**Comune di Aviano - sez. A****catasto terreni**

FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE HA A CA	REDDITO DOM.	REDDITO AGR.
15	1133	sem arb	3	0 01 36	€ 0,70	€ 0,42
15	1135	sem arb	3	0 01 65	€ 0,85	€ 0,51
15	1155	sem arb	3	0 04 72	€ 2,44	€ 1,46

CONFINI

I mapp. 1133, 1135 e 1155 formano unico corpo confinante:

- a nord-est con mapp. 112 e 582; a sud-ovest con mapp. 1076 e 1156
- a sud-est con mapp. 114; a nord-ovest con Via Selva.

TITOLI DI PROVENIENZA

Per il mapp. 1155

- Permuta del 2.06.1997 rep. 90528 not. Bevilacqua di Pordenone, ivi registrato il 12.06.1997 al n. 419 e trascritto il 25.06.1997 ai nn. 7556/5720.

Per i mapp. 1133-1135

- Atto di CV del 23.01.1984 rep. 69016 not. Gerardi di Pordenone, ivi registrato il 9.02.1984 al n. 676/II e trascritto il 17.02.1984 ai nn. 1883/1587.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

In base al certificato di destinazione urbanistica prot.n. 6344 6.1 del 26.04.2013 rilasciato dal Comune di Aviano, a cui si rimanda per una più

precisa ed ampia descrizione, gli immobili ricadono:

Fg. 15 mapp. 112	Per intero in Zona B.2 - Residenziali di consolidamento e completamento estensive. Ricade inoltre per intero all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi della L. 457/78, con Delibera di C.C. n. 346 del 22.12.1978 e Delibera di C.C. n. 50 del 4.03.1985.
Fg. 15 mapp. 582	Per intero in Zona V.1 - Verdi di interesse storico-ambientale. Ricade inoltre per il 55% ca. in Fasce di disturbo tettonico.
Fg. 15 mapp. 1133-1135	Per intero in Zona B.2 - Residenziali di consolidamento e completamento estensive. Ricadono inoltre per intero all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi della L. 457/78, con Delibera di C.C. n. 346 del 22.12.1978 e Delibera di C.C. n. 50 del 4.03.1985.
Fg. 15 mapp. 1155	Parte (47% ca.) in Zona B.2 - Residenziali di consolidamento e completamento estensive, e parte (53% ca.) Zona V.1 - Verdi di interesse storico-ambientale. Ricade inoltre per il 65% ca. in Fasce di disturbo tettonico.

PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Si allega copia conforme all'originale rilasciata dal Comune di Aviano il 26.04.2013 della domanda presentata per il rilascio del certificato ai sensi dell'art. 41 della legge n. 47/85 e successive modifiche (provvedimenti sanzionatori).

PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato risale nella sua consistenza originaria agli inizi del secolo.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano sono stati rinvenuti i seguenti provvedimenti autorizzativi :

- **nulla osta prot.n. 11162 del 20.11.1970 - prat.n. 170** per modifica ed ampliamento fabbricato esistente;
- **concessione in sanatoria prot.n. 10343/86 del 13.04.1987 - prat.n. 886** per: costruzione parte dei garage; trasformazione da veranda a garage; ricovero attrezzi più terrazza praticabile sovrastante;

sopraelevazione; costruzione portico sul retro; costruzione tettoia; modifica prospetti;

- **concessione n. 42/88 del 7.03.1988 prot.n. 14156/85 - prat.n. 185/85** per ampliamento fabbricato ad uso miglioramento igienico-sanitario;
- **D.I.A. n. 46/98 prot.n. 10294 del 13.05.1998** per costruzione di recinzione;
- **D.I.A. prot.n. 13430 del 11.05.2004** per costruzione di recinzione.

L'edificio, rispetto ai progetti, presenta difformità di prospetto nonché l'ampliamento di mq. 10 ca. del ballatoio sul retro e la realizzazione di un "salottino" di mq. 12 ca. accanto all'ingresso principale.

Tali difformità, realizzate presumibilmente contestualmente ai lavori previsti dalla concessione n. 42/88, non sono sanabili a causa dell'assenza della doppia conformità (era zona agricola, dal 2002 è zona edificabile); **sono quindi da demolire e non saranno oggetto di stima ed alienazione.**

La modifica di prospetto è invece regolarizzabile con la presentazione di un'istanza in sanatoria ed il pagamento di un'oblazione di € 516,00.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Comune di Aviano

Fg. 15 mapp. 112 di Ha 0.25.70

Fg. 15 mapp. 582 di Ha 0.44.90

Si tratta di un fabbricato residenziale di due piani fuori terra ed uno seminterrato, con n. 2 corpi accessori staccati e scoperto pertinenziale, e di un limitrofo appezzamento di terreno, il tutto ubicato nella frazione Giais in Via Selva n. 76, a confine con il Comune di Montereale Valcellina.

L'edificio principale, a pianta sostanzialmente rettangolare, ha struttura portante in pietra e mattoni; solai in latero-cemento al primo piano ed in legno al secondo; scale in graniglia o in c.a.; tetto in latero-cemento; manto di copertura in coppi.

L'ampliamento del 1988 è stato realizzato con strutture verticali costituite da lame e pilastri in c.a. e strutture orizzontali con solai in latero-

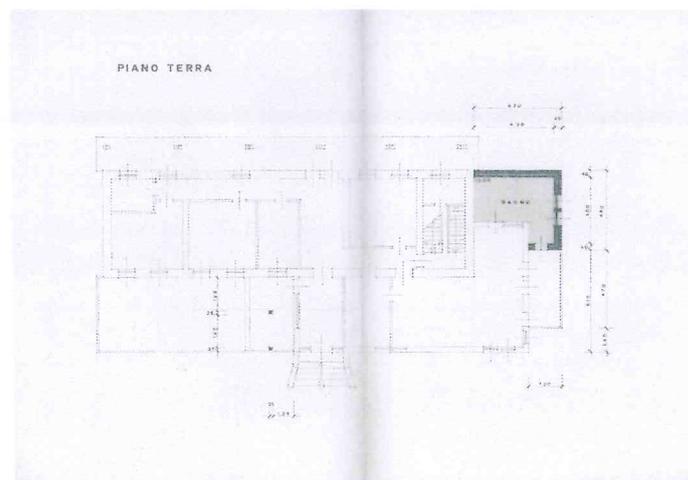
cemento; il ricovero attrezzi, realizzato nel 1975 al piano seminterrato, ha struttura portante in muratura e copertura con soletta di c.a.

Le grondaie ed i pluviali sono in rame; l'intonaco esterno del tipo cementizio, rivestito in alcuni punti con mattoni faccia a vista.

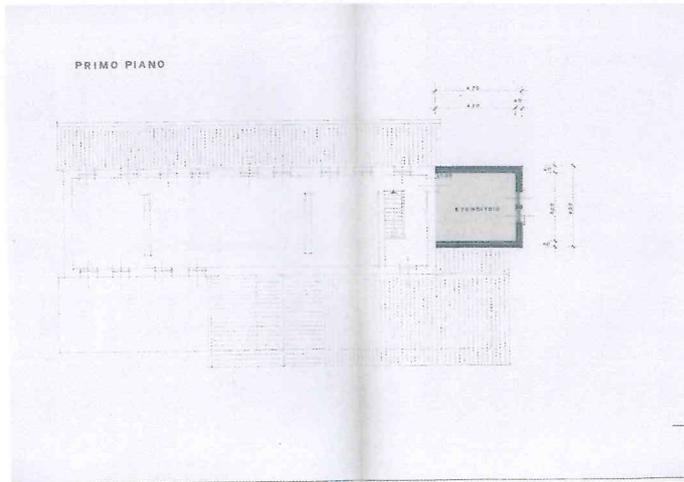


L'abitazione è così attualmente composta:

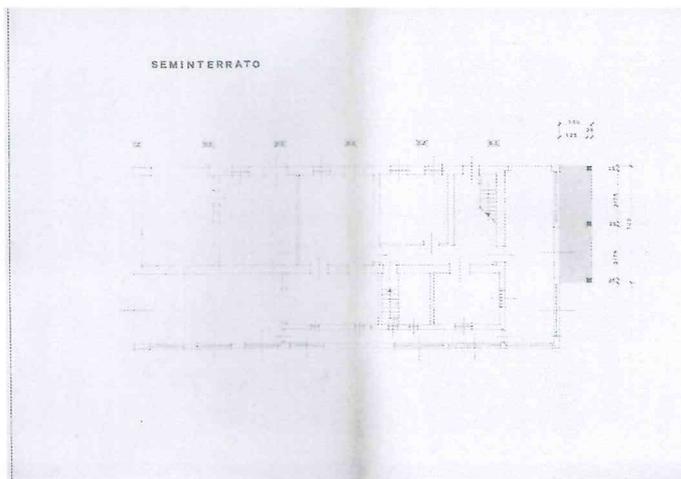
- piano terra-rialzato di mq. 250 ca. complessivi, composto da ingresso, "salottino", cucina, pranzo-soggiorno, stanza, disimpegno-corridoio, n. 3 camere, ripostiglio, bagno, altro ripostiglio (nel vano scala) e rampa scale di collegamento al sottotetto ed al piano seminterrato;
- terrazza scoperta (impermeabilizzata) di mq. 40 ca. sul prospetto principale;
- ballatoio di mq. 55 ca. sul retro, lungo tutta la facciata dell'edificio;



- primo piano-sottotetto di mq. 165 ca., destinato a soffitta nella zona più vetusta ed a n. 2 locali tutt'ora al grezzo nell'ampliamento;



- piano seminterrato di mq. 280 ca. complessivi, destinato a locali accessori, comprendente n. 2 autorimesse, ripostiglio (ex stalla), stanza lavoro, ingresso, n. 2 locali, dispensa con cantina (mq. 7 ca.), altro ripostiglio, ricovero attrezzi e corridoio;
- porticato di mq. 55 ca. sul retro



Si ricorda che a causa della non sanabilità, non saranno oggetto di stima ed alienazione, in quanto da demolire, mq. 10 ca. del ballatoio e del porticato sul retro, ed il "salottino" di mq. 12 ca. posto accanto all'ingresso principale.

* * *

Le finiture, di tipo popolare, sono costituite da:

- al piano terra-rialzato : gradini delle scale in graniglia; pavimenti in moquette nel pranzo-soggiorno ed in due camere, in cemento nella stanza ed in piastrelle di ceramica negli altri locali; intonaci al civile; pareti della cucina e del bagno parzialmente piastrellate; scalinata esterna rivestita in pietra; serramento dell'ingresso e del salottino in ferro lavorato e vetro; finestre zona giorno (con riquadri in pietra naturale) in legno, con vetrocamera; porte interne in tamburato rivestite in formica; altri serramenti esterni in legno tinto, protetti da vetusti scuri; pavimento e protezione del ballatoio in tavole;
- al piano primo-sottotetto : scala e pavimenti in cemento; finestre in legno tinto (non vi sono serramenti interni);
- al piano seminterrato le finiture, alquanto vetuste, sono costituite da: pavimenti in cemento ad eccezione di n. 3 locali, piastrellati in ceramica o in graniglia; intonaci al civile; serramenti per lo più in legno tinto, protetti quelli esterni da scuri; portoni del ricovero attrezzi in legno massiccio.

* * *

L'abitazione è provvista dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sotto traccia, del tipo civile, con frutti Ticino;
- impianto di riscaldamento a gas metano, con termosifoni in acciaio;
- approvvigionamento idrico dall'acquedotto comunale;
- fognatura costituita da vasca Imhoff e pozzo perdente.

* * *

Il fabbricato accessorio di maggior consistenza, posto sul retro nelle vicinanze dell'edificio residenziale, è stato realizzato nei primi anni '60, è in precarie condizioni ed è costituito da una tettoia di mq. 95 ca. con struttura portante in blocchi di cemento o in legno, tetto in legno, copertura in coppi e pavimento in cemento, con sottostante cantina di mq. 20 ca. realizzata in mattoni, con pavimento in terra.

A nord-est, lungo il confine, vi è un altro piccolo manufatto di mq. 10 ca., in stato di abbandono, realizzato in blocchi di cemento, destinato a pollaio.

L'area scoperta del mapp. 112 è destinata a giardino, inerbato ed abbondantemente piantumato con varie essenze anche d'alto fusto; i percorsi sono pavimentati in porfido alla palladiana.

Il mapp. 582 è invece destinato a vigneto ed in piccola parte a frutteto.

Il lotto è ben delimitato ed in particolare verso la strada pubblica con muretta in cls con sovrastante paletti in ferro o cemento e rete metallica; gli accessi sono regolati da cancello e cancelletto in ferro lavorato.

L'edificio, occupato saltuariamente dal proprietario, è posto in località Giais a confine con il Comune di Montereale Valcellina, in zona residenziale, ed il suo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente.

Fig. 15 mapp. 1133, 1135, 1155 di tot. Ha 0.07.73

Trattasi di una striscia di terreno della lunghezza di circa ml. 100 e della larghezza di poco più di ml. 7 ca., inglobata nel resto della proprietà mapp. 112 e 582.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stato rinvenuto attestato di certificazione energetica.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti, per cui non è possibile garantire la loro corrispondenza alle norme di sicurezza.

* * *

COMUNE DI AVIANO
LOC. PIANCAVALLO - BUSE DE VILLOTTA
VIA BARCIS N. 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DITTA (ante pignoramento):

propr. per 1/2

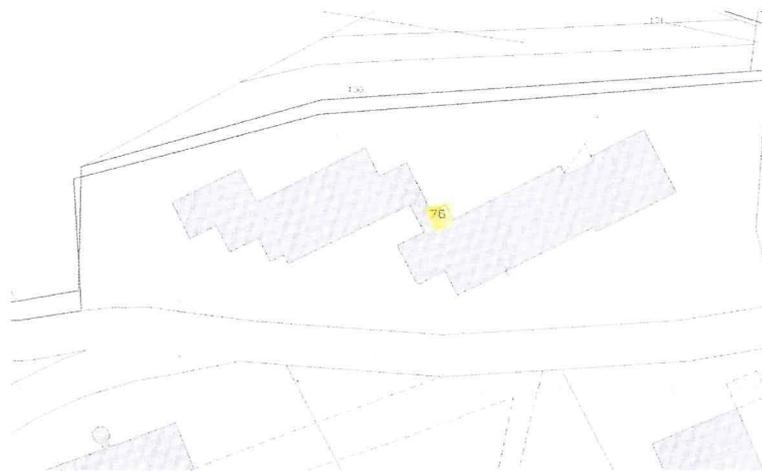
- propr. per 1/2

(coniugi già in regime di comunione legale dei beni).

Con l'atto di CV successivo al pignoramento, il Signor _____ ha ceduto la sua quota di 1/2 di proprietà alla società _____
 mentre con l'atto di donazione successivo al pignoramento, la Signora _____ ha donato la sua quota di 1/2 al Signor _____
 L'attuale ditta catastale (errata) è _____ - proprietario per intero in regime di separazione dei beni.

DATI CATASTALI

Comune di Aviano - sez. A



catasto fabbricati

sez	FGL	NUM	SUB	ZC	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
A	2	76	5	A	Via Barcis p.T	A/2	3	vani 2,5	€ 309,87
A	2	76	148	A	Via Stella Alpina p.S1	C/2	3	mq. 4	€ 10,33

In base alle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie delle unità immobiliari **sono conformi** allo stato di fatto.

TITOLO DI PROVENIENZA

- Atto di CV del 7.05.1982 rep. 79618 not. Pisenti di Pordenone, ivi registrato il 27.05.1982 al n. 1691/II e trascritto il 5.06.1982 ai nn. 5384/4330.

CONVENZIONI, SERVITU' ECC..

Nell'atto rep. 79618 del not. Pisenti, la società venditrice si riservava il diritto di costruire sull'area comune esterna al fabbricato, o in uno spazio comune interno, una cabina elettrica secondo le prescrizioni dell'Enel e senza dover alcuna indennità ai condomini.

La parte acquirente dava mandato affinché venisse costituita a carico di tale costruenda cabina, servitù d'uso a favore dell'Enel, nonché servitù di elettrodotto e di transito per l'accesso da parte dei dipendenti dell'Enel alla cabina stessa, a carico dell'area comune o di porzioni di edificio di proprietà comune o di singoli condomini.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica prot.n. 6344 6.1 del 26.04.2013 rilasciato dal Comune di Aviano, a cui si rimanda per una più precisa ed ampia descrizione, il mapp. 76 ricade:

Fig. 2 mapp. 76

Per intero in Zone G.2.2.1 - Turistica di alta montagna di saturazione residenziale intensiva.
Ricade inoltre per intero in Vincolo Idrologeologico, e per il 2% ca. in Ambiti in cui sono presenti aree soggette a usi civici.

PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Si allega copia conforme all'originale rilasciata dal Comune di Aviano il 26.04.2013 della domanda presentata per il rilascio del certificato ai sensi

dell'art. 41 della legge n. 47/85 e successive modifiche (provvedimenti sanzionatori).

PRATICHE EDILIZIE

Il complesso condominiale, composto da n. 2 corpi di fabbrica, è stato eretto in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **concessione n. 198 del 21.12.1978 - prat.n. 200/77** per costruzione nuovo fabbricato ad uso casa albergo
- **concessione di variante in corso d'opera n. 182 del 20.11.1980 prot.n. 10206 - prat.n. 209**
- **concessione di variante in corso d'opera n. 161 del 9.11.1981 prot.n. 3317 - prat.n. 105/81**
- **autorizzazione di abitabilità del 27.01.1983 prot.n. 10384/81** (inizio lavori 31.03.1979, ultimazione il 22.09.1981).

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state inoltre rinvenute:

- ❖ *comunicazione di esecuzione di lavori di modifica della centrale termica per l'adeguamento della medesima alle norme ISPESL - CEI 64-2 e Vigili del Fuoco, e rifacimento della linea di alimentazione gasolio, pervenuta il 29.10.1992 protocollata al n. 16213;*
- ❖ *autorizzazione edilizia n. 149 del 5.11.1992 prot.n. 16392 per lavori di sostituzione serramenti in legno parti comuni, sostituzione moquette ingresso comune e sostituzione n. 4 estrattori di fumi a cupola;*
- ❖ *autorizzazione edilizia n. 155 del 4.01.1993 prot.n. 18030 per lavori di costruzione n. 2 contenitori per rifiuti e staccionata in legno;*
- ❖ *comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria consistenti in rifacimento impermeabilizzazione copertura garage, pervenuta il 4.06.2001 protocollata al n. 11437;*
- ❖ *comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria consistenti in dipintura facciate pervenuta il 19.06.2002 protocollata al n. 13191.*

Le unità oggetto di stima **sono conformi** ai progetti approvati.

SPESE CONDOMINIALI

Si allega la comunicazione pervenuta il 22.03.2013 dalla Signora
quale Amministratrice del Condominio "Residenza Col
Spizzat", da cui risulta un debito a carico dei
di € 14.052,00.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Comune di Aviano

Fig. 2 mapp. 76 sub. 5 e sub. 148

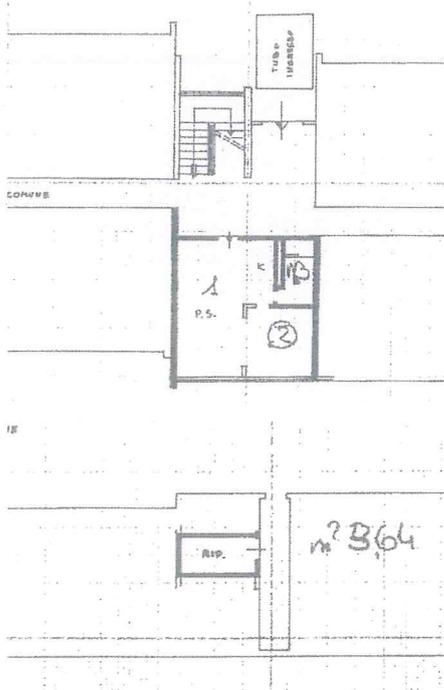
Si tratta di un appartamento al piano terra, con cantina al piano interrato, facenti parte del Corpo B del complesso condominiale denominato "Residenza Col Spizzat", ubicato in Piancavallo di Aviano, località Buse de Villotta, Via Barcis n. 1.



Il Corpo B si eleva parte su tre e parte su due piani fuori terra, più un piano interrato destinato a cantine e posti auto.

Le strutture hanno la seguente conformazione: fondazioni del tipo continuo; strutture verticali in setti di calcestruzzo armato; orizzontamenti in solai del tipo Predalles; alcuni tamponamenti e le scale sono in c.a. prefabbricati.

Il tetto è in legno impermeabilizzato; l'ingresso condominiale è pavimentato e rivestito alle pareti con moquette; il portoncino d'ingresso è in legno e vetro.



L'alloggio, orientato a sud, è posto al piano terra della scala A, è contraddistinto con l'interno n. 3 ed è composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, camera e bagno con doccia, per complessivi mq. 34 ca.

La cantina al piano interrato misura mq. 4 ca. e vi si accede dalla zona di manovra dei garages, da Via Barcis dalle scale condominiali, o dallo scivolo da Via Stella Alpina.

L'unità, arredata (il mobilio non è però oggetto di stima ed alienazione), viene utilizzata dal proprietario saltuariamente ed in particolare durante la stagione invernale.

Presenta le seguenti finiture: pavimenti in moquette ad eccezione del bagno, piastrellato in ceramica; intonaci al civile; portoncino d'ingresso e porte interne in legno tamburato; finestre in legno di abete, con vetrocamera, protette da avvolgibili in legno; pavimento cantina in cemento liscio e porta in lamiera zincata.

E' provvista dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sotto traccia, del tipo civile;
- impianto di riscaldamento centralizzato funzionante a gasolio, con ventilconvettori;
- acqua calda per uso sanitario prodotta da boiler elettrico;
- approvvigionamento idrico dall'acquedotto comunale;
- allacciamento alla fognatura comunale.

* * *

Alle unità compete la complessiva quota di 9,53/1000 delle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte; le tabelle millesimali ed il

regolamento di condominio sono allegati all'atto del 5.03.1982 rep. 57407 del not. Bevilacqua (trascritto a Pordenone il 24.03.1982 ai nn. 2901/2311).

I beni sono posti in zona centrale, in vicinanza degli impianti di risalita, di buona commerciabilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stato rinvenuto attestato di certificazione energetica.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti, per cui non è possibile garantire la loro corrispondenza alle norme di sicurezza.

* * *

COMUNE DI MONTEREALE VALCELLINA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DITTA (ante pignoramento):

proprietario per l'intero.

Con l'atto di CV successivo al pignoramento, il Signor _____ ha ceduto la proprietà alla società _____ attuale ditta catastale - proprietaria per l'intero.

DATI CATASTALI

Comune di Montereale Valcellina

catasto terreni

FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE HA A CA	REDDITO DOM.	REDDITO AGR.
21	204 AA	seminat	3	0 44 00	€ 25,00	€ 15,91
	204 AB	prato	3	0 11 90	€ 3,99	€ 2,46
28	254	seminat	3	0 46 20	€ 26,25	€ 16,70

CONFINI

- **Il mapp. 204** confina, partendo da nord in senso orario, con mapp. 192, 195, 203, 208, 207, 206, 205 e 254.
- **Il mapp. 254** confina, partendo da nord in senso orario, con mapp. 253, strada vicinale, mapp. 255, 326 e 325.

TITOLI DI PROVENIENZA

Per il mapp. 204

- Atto di compravendita del 27.04.1973 rep. 31115 not. Gerardi di Aviano, trascritto a Udine il 15.03.1973 ai nn. 13775/12048.

Per il mapp. 254

- Atto di donazione del 18.12.1979 rep. 55441 not. Gerardi di Pordenone, ivi trascritto il 16.01.1980 ai nn. 567/463.

* * *

DITTA :

propr. per 1/3

- propr. per 1/3

- propr. per 1/3.

DATI CATASTALI

Comune di Montereale Valcellina

catasto terreni

FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE HA A CA	REDDITO DOM.	REDDITO AGR.
21	186	seminat	5	0 51 20	€ 15,87	€ 15,87
21	188	prato	4	0 17 20	€ 4,44	€ 3,55
28	191	seminat	3	0 63 20	€ 35,90	€ 22,85
28	253	seminat	3	0 48 80	€ 27,72	€ 17,64
35	2	seminat	3	0 84 00	€ 47,72	€ 30,37

CONFINI

- **I mapp. 186 e 188** formano unico corpo confinante, partendo da

nord in senso orario, con mapp. 178, 166, 253, 187, torrente "Cavrezza", mapp. 197, 189, 190 e 185.

- **Il mapp. 191** confina, partendo da nord in senso orario, con mapp. 190, 194, 193, 192 e strada.
- **Il mapp. 253** confina, partendo da nord in senso orario, con mapp. 219, strada vicinale, mapp. 254, 325, 252 e 221.
- **Il mapp. 2** confina, partendo da nord in senso orario, con mapp. 152, 9, 10, 23 e 1.

TITOLI DI PROVENIENZA

Per la quota di 2/9

- Successione in morte di _____ apertasi l'8.06.2003, di cui alla denuncia n. 18 vol. 227/1 presentata all'Ufficio Registro di San Dona' di Piave, e trascritta a Pordenone il 22.01.2004 ai nn. 1172/819.

Per la quota di 3/27

- Successione in morte di _____ apertasi il 2.12.2006, di cui alla denuncia n. 696 vol. 2007/1 presentata all'Ufficio Registro di San Dona' di Piave, e trascritta a Pordenone il 18.12.2007 ai nn. 23246/13892.

SERVITU'

a carico del Foglio 28 mapp. 254

- Servitù di acquedotto della larghezza di ml. 3.00 e della lunghezza di ml. 13.00 a favore del Demanio della Regione Friuli Venezia Giulia con sede a Trieste, costituita con atto in data 6.04.2000 rep. 105253 not. Aldo Guarino di Maniago, trascritta a Pordenone il 4.05.2000 ai nn. 6202/4476.

a carico del Foglio 35 mapp. 2

- Servitù di acquedotto gravante su una striscia di terreno della lunghezza di ml. 26.00 e della larghezza di ml. 3.00 (cioè ml. 1.50 per parte dell'asse della condotta) a favore della Regione Autonoma Friuli

Venezia Giulia - Demanio Idrico con sede in Trieste, costituita con atto in data 4.11.2005 rep. 145043 not. Aldo Guarino di Maniago, trascritta a Pordenone il 30.11.2005 ai nn. 20181/12783.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

In base al certificato di destinazione urbanistica prot.n. 3474 del 25.03.2013 rilasciato dal Comune di Montereale Valcellina, gli immobili ricadono:

Fg. 21 mapp. 186-188	Zone E - Agricole e Forestali, Sottozone E.4.1 - di interesse agricolo-paesaggistico dei colli (all'interno del vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004)
Fg. 21 mapp. 204	Zone E - Agricole e Forestali, Sottozone E.4.1 - di interesse agricolo-paesaggistico dei colli
Fg. 28 mapp. 191-253-254	Zone E - Agricole e Forestali, Sottozone E.4.2 - di interesse agricolo-paesaggistico ad agricoltura estensiva
Fg. 35 mapp. 2	Zone E - Agricole e Forestali, Sottozone E.5 - di preminente interesse agricolo

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Comune di Montereale Valcellina

Fg. 21 mapp. 186 di Ha 0.51.20 e mapp. 188 di Ha 0.17.20

Mappali formanti unico corpo di totali Ha 0.68.40, catastalmente seminativo e prato, occupato da vegetazione spontanea, di forma irregolare, ubicato nei pressi della frazione Giais di Aviano a confine con il torrente "Cavrezza".

Fg. 21 mapp. 204 di Ha 0.55.90

Terreno catastalmente seminativo e prato, di forma irregolare, ubicato nei pressi della frazione Giais di Aviano, in vicinanza del canale Cellina.

Fg. 28 mapp. 191 di Ha 0.63.20

Terreno catastalmente seminativo, di forma rettangolare stretta ed allungata, ubicato in loc. "Cavrezza", confinante ad ovest con la strada vicinale "Sotto Ribba".

Fg. 28 mapp. 253 di Ha 0.48.80

Terreno catastalmente seminativo, di forma rettangolare, ubicato in loc. "Cavrezza", confinante ad est con strada vicinale bianca.

Fg. 28 mapp. 254 di Ha 0.46.20

Terreno catastalmente seminativo, di forma rettangolare, ubicato in loc. "Cavrezza", gravato da servitù di acquedotto, confinante ad est con strada vicinale bianca.

Fg. 35 mapp. 2 di Ha 0.84.00

Terreno catastalmente seminativo, di forma rettangolare stretta ed allungata, gravato da servitù di acquedotto, ubicato in loc. "Manina - Sopra la Croce", confinante ad est con strada bianca.

Da quanto riferito dal Signor _____ i terreni sono pianeggianti, attualmente a riposo, non irrigati ma irrigabili, non affittati e gestiti direttamente da lui.

* * *

COMUNE DI AVIANO - SEZ. A

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DITTA (ante pignoramento):

proprietario per l'intero.

*Con l'atto di CV successivo al pignoramento, il Signor _____
la intera proprietà alla società _____
attuale ditta catastale.*

ha ceduto la

DATI CATASTALI

Comune di Aviano - Sez. A

catasto terreni

FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE	REDDITO	REDDITO
				HA A CA	DOM. €	AGR. €
35	15	seminat	5	0 76 80	23,80	15,87
35	16	seminat	3	0 41 80	21,59	12,95
35	20	seminat	5	0 39 30	12,18	8,12
35	21	seminat	5	0 46 70	14,47	9,65
35	22	seminat	5	0 33 80	10,47	6,98
35	24 AA	seminat	5	0 04 00	1,24	0,83
	24 AB	prato	5	0 00 80	0,21	0,12
35	27	seminat	5	0 36 20	11,22	7,48
35	29 AA	seminat	5	0 13 00	4,03	2,69
	29 AB	prato	4	0 01 00	0,31	0,15
35	44	seminat	5	0 51 20	15,87	10,58
35	45	seminat	5	0 25 90	8,03	5,35
35	46	seminat	5	0 18 30	5,67	3,78
35	62	seminat	5	0 22 70	7,03	4,69
35	63 AA	seminat	5	0 27 00	8,37	5,58
	63 AB	prato	5	0 01 90	0,49	0,29
35	80	seminat	5	0 29 60	9,17	6,11
35	86	seminat	4	0 27 00	11,16	6,97
35	95	seminat	4	0 19 80	8,18	5,11
35	265	seminat	5	0 17 50	5,42	3,62
42	85	sem.arb	4	0 52 30	21,61	13,51
15	1221	prato	3	0 25 60	9,25	5,29

CONFINI

- **Il mapp. 86 del Fg. 35** confina da nord in senso orario con mapp. 87, 89, 119, 120, 85 e 84.
- **Il mapp. 80 del Fg. 35** confina da nord in senso orario con strada comunale, mapp. 79 e 81.
- **Il mapp. 95 del Fg. 35** confina da nord in senso orario con mapp. 96, strada, mapp. 94 e 93.
- **I mapp. 44, 45, 46 del Fg. 35** formano unico corpo unico confinante da nord in senso orario con mapp. 43, 255, 51, 50, 49, 47, altro foglio di mappa.
- **Il mapp. 27 del Fg. 35** confina da nord in senso orario con mapp.

14, 26, 54, 28 e 264.

- **I mapp. 62 e 63 del Fg. 35** formano unico corpo unico confinante da nord in senso orario con strada, mapp. 64, 61, 263, 20, 19 e 18.
- **Il mapp. 29 del Fg. 35** confina partendo da nord in senso orario con mapp. 12, 279, 28, 53, strada e mapp. 31.
- **I mapp. 15, 16, 22, 21, 20, 24 e 265 del Fg. 35** formano unico corpo unico confinante da nord in senso orario con altro foglio di mappa, mapp. 17, 19, 62, 263, 262, 23, 58, 25, 26, 14, 264, 13 e 12.
- **Il mapp. 1221 del Fg. 15** confina da nord in senso orario con mapp. 1220, 1223, altro foglio di mappa, mapp. 189 e 1217.
- **Il mapp. 85 del Fg. 42** confina da nord in senso orario con mapp. 84, 88, 311 e 63.

TITOLI DI PROVENIENZA

Per il mapp. 1221 del Fg. 15

- Atto di compravendita del 19.11.1973 rep. 82587 not. Salice, trascritto a Udine il 17.12.1973 ai nn. 32161/27899.

Per i mapp. 15, 15, 20, 21, 22, 24, 27, 29, 44, 45, 46, 62, 63, 80, 86, 95, 265 del Fg. 35 e mapp. 85 del Fg. 42

- Atto di compravendita del 6.12.1989 rep. 97779 not. Gerardi, trascritto a Pordenone il 4.01.1990 ai nn. 145/133.

* * *

DITTA (ante pignoramento):

-

propr. per 1/2

- propr. per 1/2

(coniugi già in regime di comunione legale dei beni).

<i>Con l'atto di CV successivo al pignoramento, il Signor</i>	<i>ha ceduto la</i>
<i>sua quota di 1/2 di proprietà alla società</i>	
<i>mentre con l'atto di donazione successivo al pignoramento, la Signora</i>	
<i>ha donato la sua quota di 1/2 dei beni al Signor</i>	

L'attuale ditta catastale (errata) è
regime di separazione dei beni.

- proprietario per intero in

DATI CATASTALI

Comune di Aviano - Sez. A

catasto terreni

FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE HA A CA	REDDITO DOM. €	REDDITO AGR. €
21	208	seminat	2	0 57 80	38,81	26,87
35	11 AA	seminat	5	0 27 00	8,37	5,58
	11 AB	prato	4	0 01 80	0,56	0,28
35	12	seminat	5	0 16 60	5,14	3,43
35	25	seminat	5	0 45 80	14,19	9,46
35	30 AA	seminat	5	0 08 00	2,48	1,65
	30 AB	prato	4	0 00 50	0,15	0,08
35	31	seminat	5	0 03 10	0,96	0,64
35	32	seminat	5	0 02 10	0,65	0,43
35	34	seminat	5	0 18 60	5,76	3,84
35	52	seminat	5	0 49 90	15,46	10,31
35	78	seminat	5	0 34 45	10,68	7,12
35	266	seminat	4	0 25 10	10,37	6,48
35	279 AA	seminat	5	0 04 00	1,24	0,83
	279 AB	prato	4	0 00 50	0,15	0,08

CONFINI

- **Il mapp. 208 del Fg. 21** confina da nord in senso orario con mapp. 212, 211, 210, 209, strada, mapp. 207 e 202.
- **Il mapp. 78 del Fg. 35** confina da nord in senso orario con mapp. 49, 77, 96, strada e mapp. 256.
- **Il mapp. 25 del Fg. 35** confina da nord in senso orario con mapp. 16, 22, 265, 58, 57 e 26.
- **I mapp. 11, 12, 279, 29 e 31 del Fg. 35** formano unico corpo confinante da nord in senso orario con altro foglio di mappa, mapp. 19, 13, 28, 53, strada comunale, mapp. 9 e 10.
- **I mapp. 30, 32, 34, 52 e 266 del Fg. 35** formano unico corpo

confinante da nord in senso orario con mapp. 270, 33, 271, strada comunale, mapp. 51, 255 e 35.

TITOLI DI PROVENIENZA

Per il mapp. 208 del Fg. 21

- Atto di compravendita del 26.05.1998 rep. 16745 not. Gerardi di Pordenone, ivi registrato il 12.06.1998 al n. 336 e trascritto il 23.06.1998 ai nn. 7933/5779.

Per i mapp. 78, 52, 30, 32, 11, 25, 31, 34, 266 e 12 del Fg. 35

- Atto di compravendita del 15.03.1982 rep. 62904 not. Gerardi di Pordenone, ivi registrato il 26.03.1982 al n. 1132 e trascritto il 9.04.1982 ai nn. 3470/2800.

Per il mapp. 279 del Fg. 35

- Atto di compravendita del 30.11.2005 rep. 7214 not. Lupo di Aviano, registrato a Pordenone il 2.12.2005 al n. 10029/1T, trascritto il 5.12.2005 ai nn. 20582/13066.

* * *

DITTA (ante pignoramento):

propr. per 1/3

- propr. per 1/3

- propr. per 1/3.

Con l'atto di CV successivo al pignoramento, il Signo ha ceduto la sua quota di 1/3 di proprietà alla società

DATI CATASTALI

Comune di Aviano - Sez. A

catasto terreni

FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE	REDDITO	REDDITO
				HA A CA	DOM. €	AGR. €
10	77	prato	4	1 12 40	34,83	17,41

CONFINI

- Il mapp. 77 confina da nord in senso orario con mapp. 76, 48, 81, 78 e 75.

TITOLI DI PROVENIENZA

Per la quota di 2/9

- Successione in morte di _____ apertasi l'8.06.2003, di cui alla denuncia n. 18 vol. 227/1 presentata all'Ufficio Registro di San Donà di Piave, e trascritta a Pordenone il 22.01.2004 ai nn. 1172/819.

Per la quota di 3/27

- Successione in morte di _____ apertasi il 2.12.2006, di cui alla denuncia n. 696 vol. 2007/1 presentata all'Ufficio Registro di San Donà di Piave, e trascritta a Pordenone il 18.12.2007 ai nn. 23246/13892.

* * *

DITTA (ante pignoramento):

-

propr. per 1/6

- propr. per 3/6

- propr. per 1/6

- propr. per 1/6.

Con l'atto di CV successivo al pignoramento, il Signor _____ ha ceduto la sua quota di 1/6 di proprietà alla società _____

DATI CATASTALI

Comune di Aviano - Sez. A

catasto terreni

FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE HA A CA	REDDITO DOM. €	REDDITO AGR. €
15	269	bosco m	2	0 34 40	6,22	1,24
15	283	prato	3	0 42 70	15,44	8,82

FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE	REDDITO	REDDITO
				HA A CA	DOM. €	AGR. €
21	248	seminat	2	0 34 40	23,10	15,99
22	114	seminat	3	0 30 90	15,96	9,58
22	408	seminat	3	0 03 90	2,01	1,21

CONFINI

- **Il mapp. 269 del Fg. 15** confina da nord in senso orario con mapp. 268, 260, 261, altro foglio di mappa, mapp. 905.
- **Il mapp. 283 del Fg. 15** confina da nord in senso orario con mapp. 780, 585, altro foglio di mappa, mapp. 825 e 586.
- **Il mapp. 248 del Fg. 21** confina da nord in senso orario con strada, mapp. 134, 249, 286.
- **I mapp. 114 e 408 del Fg. 22** formano unico corpo confinante, da nord in senso orario con mapp. 407, 113, 234, 390 e torrente Gavrezza.

TITOLI DI PROVENIENZA

Per la quota di 1/6

- Successione in morte di _____ apertasi il 2.12.2006, di cui alla denuncia n. 696 vol. 2007/1 presentata all'Ufficio Registro di San Donà di Piave, e trascritta a Pordenone il 18.12.2007 ai nn. 23246/13892.

* * *

DITTA (ante pignoramento):

propr. per 1/6

- propr. per 3/6

- propr. per 1/6

- propr. per 1/6.

*Con l'atto di CV successivo al pignoramento, il Signor _____
sua quota di 1/6 di proprietà alla società*

ha ceduto la

DATI CATASTALI**Comune di Aviano - Sez. A****catasto terreni**

FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE	REDDITO	REDDITO
				HA A CA	DOM. €	AGR. €
10	27	bosco m	3	4 51 10	46,59	9,32
10	28	bosco m	2	1 42 50	25,76	5,15

CONFINI

- **I mapp. 27 e 28** formano unico corpo confinante, partendo da nord in senso orario, con mapp. 7, 192, 193, 22, 29, 30, 31, 32, 33, 221, 209, 6.

TITOLO DI PROVENIENZA

Per la quota di 2/18

- Successione in morte di _____, apertasi l'8.06.2003, di cui alla denuncia n. 18 vol. 227/1 presentata all'Ufficio Registro di San Donà di Piave, e trascritta a Pordenone il 22.01.2004 ai nn. 1172/819.

Per la quota di 3/54

- Successione in morte di _____, apertasi il 2.12.2006, di cui alla denuncia n. 696 vol. 2007/1 presentata all'Ufficio Registro di San Donà di Piave, e trascritta a Pordenone il 18.12.2007 ai nn. 23246/13892.

* * *

DITTA :

proprietario per l'intero.

DATI CATASTALI**Comune di Aviano - Sez. A****catasto terreni**

FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE	REDDITO	REDDITO
				HA A CA	DOM. €	AGR. €
21	416	bosco m	3	0 16 30	1,68	0,34

CONFINI

- Il mapp. 416 confina da nord in senso orario con mapp. 414, 417, 58, 61 e 62.

TITOLO DI PROVENIENZA

- Atto di compravendita del 19.10.1970 rep. 62134 not. Salice, registrato a Pordenone il 30.10.1970 al n. 13429/II e trascritto a Udine l'11.11.1970 ai nn. 26785/23701.

SERVITU'**a carico del Fg. 35 mapp. 25**

- Servitù di acquedotto gravante su una striscia di terreno della lunghezza di ml. 19.80 e della larghezza di ml. 3.00 (cioè ml. 1.50 per parte dell'asse della condotta) a favore del Demanio dello Stato - Ramo Bonifica con sede in Roma costituita con atto in data 11.07.2008 rep. 157521 not. Aldo Guarino di Maniago, trascritta a Pordenone il 22.07.2008 ai nn. 12177/8243.

a carico del Fg. 35 mapp. 15-20-21-22-63

- Servitù di acquedotto gravante su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3.00 (cioè ml. 1.50 per parte dell'asse della condotta) e della lunghezza di ml. 85.20 del mapp. 15, ml. 23.80 del mapp. 20, ml. 57.20 del mapp. 21, ml. 21.90 del mapp. 22 e ml. 13.20 del mapp. 63, a favore del Demanio dello Stato - Ramo Bonifica con sede in Roma costituita con atto in data 11.07.2008 rep. 157522 not. Aldo Guarino di Maniago, trascritta a Pordenone il 22.07.2008 ai nn. 12178/8244.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

In base al certificato di destinazione urbanistica prot.n. 6344 6.1 del 26.04.2013 rilasciato dal Comune di Aviano, a cui si rimanda per una più precisa ed ampia descrizione, gli immobili ricadono:

<p>Fg. 10 mapp. 27</p>	<p>Per intero in Zone E.3.2 - Silvo-zootecniche dei versanti. Ricade per intero in Vincolo Idrogeologico e per il 75% ca. in Aree soggette a vincolo - Boschi. E' posto per il 75% ca. in Aree di versante intercluse, per il 15% ca. in Aree di conoide attiva e potenzialmente riattivabile, per il 7 % ca. in Aree di versante in evoluzione geomorfologica variabile e per il resto in Aree di accumulo detritico instabile.</p>
<p>Fg. 10 mapp. 28</p>	<p>Per lo più (99,97%) in Zone E.3.2 - Silvo-zootecniche dei versanti, e parte (0,03%) in Zone militari. Ricade per intero in Vincolo Idrogeologico, in Aree soggette a vincolo - Boschi e per lo 0,03% in Aree militari. E' posto per il 78% ca. in Aree di versante intercluse.</p>
<p>Fg. 10 mapp. 77</p>	<p>Per intero in Zone E.3.2 - Silvo-zootecniche dei versanti. Ricade per il 94% ca. in Aree soggette a vincolo - Boschi, e per il 96% ca. in Aree di conoide attiva e potenzialmente riattivabile.</p>
<p>Fg. 15 mapp. 269-283 Fg. 21 mapp. 208-416</p>	<p>Per intero in Zone F.4.1 - di Interesse ambientale dei colli. Ricadono per l'intero in Aree soggette a vincolo - Boschi.</p>
<p>Fg. 15 mapp. 1221</p>	<p>Per intero in Zone F.4.1 - di Interesse ambientale dei colli. Ricade per il 33% ca. in Aree soggette a vincolo - Boschi.</p>
<p>Fg. 21 mapp. 248</p>	<p>Per intero in Zone F.4.1 - di Interesse ambientale dei colli.</p>
<p>Fg. 22 mapp. 114</p>	<p>Per intero in Zone E.4.2 - di Interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello. Ricade per intero in area soggetta a tutela paesaggistica, e per il 17% ca. in Aree soggette a vincolo - Boschi. E' posto per il 41% ca. in Fasce di disturbo tettonico</p>
<p>Fg. 22 mapp. 408</p>	<p>Per lo più (99,95%) in Zone E.4.2 - di Interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello, e per il resto (0,05%) in Torrenti, rogge, specchi e corsi</p>

	<p>d'acqua di interesse ambientale. Ricade per intero in area soggetta a tutela paesaggistica, per il 23% ca. in Aree soggette a vincolo - Boschi, e per lo 0.05% in Aree soggette a Vincolo - Torrenti, rii e rogge. E' posto per il 40% ca. in Fasce di disturbo tettonico.</p>
Fg. 35 mapp. 11	<p>Parte (54% ca.) in Zone E.4.3 - di Interesse agricolo-paesaggistico di San Martino di Campagna, e parte (46% ca.) in Zone E.4.2 - di Interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello.</p>
Fg. 35 mapp. 12	<p>Parte (46% ca.) in Zone E.4.3 - di Interesse agricolo-paesaggistico di San Martino di Campagna, e parte (54% ca.) in Zone E.4.2 - di Interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello.</p>
Fg. 35 mapp. 15	<p>Parte (7% ca.) in Zone E.4.3 - di Interesse agricolo-paesaggistico di San Martino di Campagna, e per lo più (93% ca.) in Zone E.4.2 - di Interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello.</p>
Fg. 35 mapp. 20	<p>Per lo più (98% ca.) in Zone E.4.3 - di Interesse agricolo-paesaggistico di San Martino di Campagna, e parte (2% ca.) in Zone E.4.2 - di Interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello.</p>
Fg. 35 mapp. 21	<p>Per lo più (92% ca.) in Zone E.4.3 - di Interesse agricolo-paesaggistico di San Martino di Campagna, e parte (8% ca.) in Zone E.4.2 - di Interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello.</p>
Fg. 35 mapp. 22	<p>Parte (71% ca.) in Zone E.4.3 - di Interesse agricolo-paesaggistico di San Martino di Campagna, e parte (29% ca.) in Zone E.4.2 - di Interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello.</p>
Fg. 35 mapp. 24-27-29-31-62-63-265-279	<p>Per intero in Zone E.4.3 - di Interesse agricolo-paesaggistico di San Martino di Campagna.</p>
Fg. 35 mapp. 25	<p>Parte (80% ca.) in Zone E.4.3 - di Interesse agricolo-paesaggistico di San Martino di Campagna, e parte (20% ca.) in Zone E.4.2 - di Interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello.</p>
Fg. 35 mapp. 16-30-32-34-44-45-46-52-78-80-86-95-266 Fg. 42 mapp. 85	<p>Per intero in Zone E.4.2 - di Interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello.</p>

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Comune di Aviano

Fg. 10 mapp. 27 di Ha 4.51.10 e mapp. 28 di Ha 1.42.50

Mappali in pendenza formanti unico corpo di forma irregolare, di totali Ha 5.93.60, destinato a bosco misto, ubicato in loc. "Cunas" in vicinanza del poligono militare.

Fg. 10 mapp. 77 di Ha 1.12.40

Terreno in pendenza destinato a bosco, di forma regolare, ubicato in loc. "Pradulin".

Fg. 15 mapp. 269 di Ha 0.34.40

Terreno destinato a bosco, di forma all'incirca rettangolare, ubicato a sud dell'abitato di Giais in loc. "Brusse".

Fg. 15 mapp. 283 di Ha 0.42.70

Terreno destinato a bosco, di forma trapezoidale, ubicato a sud dell'abitato di Giais in loc. "Sopra Col".

Fg. 15 mapp. 1221 di Ha 0.25.60

Terreno destinato a bosco, di forma rettangolare stretta ed allungata, ubicato a sud dell'abitato di Giais.

Fg. 21 mapp. 208 di Ha 0.57.80

Terreno catastalmente seminativo, di forma all'incirca trapezoidale, ubicato in loc. "Ronciadel", confinante con strada comunale bianca "Sotto Brusse".

Fg. 21 mapp. 248 di Ha 0.34.40

Terreno catastalmente seminativo, di forma all'incirca rettangolare, confinante con la strada comunale bianca "Ciarsed".

Fg. 21 mapp. 416 di Ha 0.16.30

Terreno destinato a bosco, di forma regolare, ubicato in loc. "Brussa".

Fig. 22 mapp. 114 di Ha 0.30.90 e mapp. 408 di Ha 0.03.90

Mappali catastalmente seminativi formanti unico corpo di totali Ha 0.34.80, di forma regolare, ubicato in loc. "Ciarandieres" a confine con il torrente Cavrezza.

Fig. 42 mapp. 85 di Ha 0.52.30

Terreno catastalmente seminativo, irrigato, di forma rettangolare, ubicato in loc. "Le Volte".

Da quanto riferito dal Signor _____ i terreni sono gestiti direttamente da lui e non sono affittati; quelli coltivabili sono per lo più pianeggianti, attualmente a riposo, non irrigati ma irrigabili; i boschi sono in pendenza, facilmente raggiungibili anche con trattore, ed il taglio dell'abbondante legname è agevolato dalla posizione.

Fig. 35 mapp. 11-12-15-16-20-21-22-24-25-27-29-30-31-32-34-44-45-46-52-62-63-78-80-86-95-265-266-279 di totali Ha 7.71.75

Terreni pianeggianti, catastalmente seminativi o prati, attualmente a riposo, non irrigati ma irrigabili, posti in loc. "Pra Piere" nei pressi del confine con il Comune di Montereale Valcellina, per la quasi totalità fra loro confinanti e posti per lo più lungo strade comunali in terra battuta.

I mapp. 15, 20, 21, 22, 63 e 25 sono gravati da servitù di acquedotto.

Da quanto riferito dal Signor _____ i terreni sono gestiti direttamente da lui, e non sono affittati.

* * *

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.

In generale si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità delle unità urbane;
- situazione urbanistico-edilizia;
- forma, pendenza ed accessibilità dei terreni;
- destinazioni urbanistiche;
- gravami;
- situazione del mercato di assoluta stagnazione, con carenza di liquidità e conseguente deprezzamento del valore degli immobili;
- vendita nell'ambito di una procedura espropriativa visto e piaciuto, e quindi in un segmento di mercato strutturalmente diverso, con valori di alienazione sensibilmente ridotti al fine di incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti.

In particolare, non saranno oggetto di stima ed alienazione, nel fabbricato in Aviano di Via Selva, l'ampliamento del ballatoio di mq. 10 ca. ed il "salottino" di mq. 12 ca. non sanabili.

* * *

Gli immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive di qualsiasi specie eventualmente esistenti.

Al prezzo medio nel libero mercato viene applicato, come indicato nel "Verbale d'Incarico", un coefficiente di deprezzamento del 25%, determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, 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.

DIVISIBILITA'

Alla luce anche di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3.06.1940 n. 1078, si ritiene che gli immobili siano indivisibili.

Il c.t.u. procede quindi alla stima della intera proprietà dei beni, e fornisce la valutazione delle quote staggite quale mera frazione del valore stimato per l'intero.

**STIMA
e FORMAZIONE DEI LOTTI**

Sulla base di quanto descritto ed analizzato, lo scrivente così stima, in ogni caso a corpo e non a misura, il valore dell'intera proprietà dei beni nel libero mercato, il valore della quota staggita ed il prezzo base per la vendita coattiva.

LOTTO 1
Comune di AVIANO - sez. A

immobile	valore intera proprietà	quota di 1/2	prezzo per vendita coattiva (-25%)
Intera proprietà Fg. 15 mapp. 112 sub. 1-2-3-4-5 Fg. 15 mapp. 112 - E.U. di Ha 0.25.70 Fg. 15 mapp. 582 - sem di Ha 0.44.90 ▪ fabbricato di civile abitazione ubicato nella frazione Giais in Via Selva n. 76, a confine con il Comune di Montereale Valcellina, composto da piano terra-rialzato di mq. 250 ca. (con terrazza scoperta di mq. 40 ca. e ballatoio di mq. 55 ca.), primo piano-sottotetto di mq. 165 ca. e piano scantinato di mq. 280 ca. (con portico di mq. 55 ca.), nonché corpi accessori staccati in precarie condizioni ed in stato di abbandono e limitrofo appezzamento di terreno destinato a vigneto e frutteto. Vi sono opere non sanabili (mq. 12 ca. del "salottino" e mq. 10 ca. del ballatoio e porticato).	€ 310.000,00		€ 232.500,00
Quota di 1/2 Fg. 15 mapp. 1133-1135-1155 di tot. Ha 0.07.73 ▪ striscia di terreno annessa alla proprietà.	€ 15.000,00	€ 7.500,00	€ 5.625,00
PREZZO BASE D'ASTA (arr.)			€ 238.000,00

LOTTO 2
Comune di AVIANO - sez. A

immobile	valore intera proprietà	quota di 1/2	prezzo per vendita coattiva (-25%)
Quota di 1/2 Fg. 2 mapp. 76 sub. 5-148 <ul style="list-style-type: none"> ▪ unità facenti parte del Corpo B del complesso condominiale denominato "Residenza Col Spizzat", ubicato in Piancavallo, località Buse de Villotta, Via Barcis n. 1, e precisamente appartamento di mq. 34 ca. (int. 3) al piano terra della scala A, e cantina di mq. 4 ca. nell'interrato. 	€ 50.000,00	€ 25.000,00	€ 18.750,00
PREZZO BASE D'ASTA			€ 18.750,00

LOTTO 3
Comune di MONTEREALE VALCELLINA

immobile	sup	€/mq med	valore intera proprietà	prezzo per vendita coattiva (-25%)
Intera proprietà Fg. 21 mapp. 204 <ul style="list-style-type: none"> ▪ terreno catastalmente seminativo e prato, attualmente a riposo, ubicato nei pressi della frazione Giais di Aviano in vicinanza del canale Cellina. 	5.590	3,00	€ 16.770,00	€ 12.577,50
PREZZO BASE D'ASTA (arr.)				€ 12.600,00

LOTTO 4
Comune di MONTEREALE VALCELLINA

immobile	sup	€/mq med	valore intera proprietà	prezzo per vendita coattiva (-25%)
Intera proprietà Fg. 28 mapp. 254 <ul style="list-style-type: none"> ▪ terreno catastalmente seminativo, attualmente a riposo, ubicato in loc. "Cavrezza", confinante ad est con strada vicinale bianca. 	4.620	3,00	€ 13.860,00	€ 10.395,00
PREZZO BASE D'ASTA (arr.)				€ 10.400,00

LOTTO 5

immobile	sup	€/mq med	valore intera proprietà	quota di 1/3	prezzo per vendita coattiva (-25%)
Comune di MONTEREALE VALCELLINA Quota di 1/3 Fg. 21 mapp. 186 e mapp. 188 di tot. mq.ca. 6.840 Fg. 28 mapp. 191 di mq.cat. 6.320 Fg. 28 mapp. 253 di mq.cat. 4.880 Fg. 35 mapp. 2 di mq.cat. 8.400 ▪ Terreni a giacitura piana, catastalmente seminativi o prati, attualmente a riposo, non irrigati ma irrigabili, posti nei pressi del Comune di Aviano per lo più lungo strade comunali in terra battuta.					
totali	26.440	2,80	€ 74.032,00	€ 24.677,33	€ 18.508,00
Comune di AVIANO - sez. A Quota di 1/3 Fg. 10 mapp. 77 ▪ terreno destinato a bosco, ubicato in loc. "Pradulin".					
	11.240	1,50	€ 16.860,00	€ 5.620,00	€ 4.215,00
PREZZO BASE D'ASTA (arr.)					€ 22.700,00

LOTTO 6 Comune di AVIANO - SEZ. A

immobile	sup	€/mq med	valore intera proprietà	prezzo per vendita coattiva (-25%)
Intera proprietà Fg. 21 mapp. 416 di mq.cat. 1.630 Fg. 15 mapp. 1221 di mq.cat. 2.560 ▪ terreni destinati a bosco.				
totali	4.190	1,50	€ 6.285,00	€ 4.713,75
PREZZO BASE D'ASTA (arr.)				€ 4.700,00

LOTTO 7 Comune di AVIANO - SEZ. A

immobile	sup	€/mq med	valore intera proprietà	prezzo per vendita coattiva (-25%)
Intera proprietà Fg. 42 mapp. 85 ▪ terreno catastalmente seminativo, irrigato, attualmente a riposo, ubicato in loc. "Le Volte".				
	5.230	3,00	€ 15.690,00	€ 11.767,50
PREZZO BASE D'ASTA (arr.)				€ 11.800,00

LOTTO 8
Comune di AVIANO - SEZ. A

immobile	sup	€/mq med	valore intera proprietà	quota di 1/2	prezzo per vendita coattiva (-25%)
Quota di 1/2 Fg. 21 mapp. 208 ▪ terreno catastalmente seminativo, attualmente a riposo, ubicato in loc. "Ronciadel", confinante con strada comunale bianca "Sotto Brusse".	5.780	2,80	€ 16.184,00	€ 8.092,00	€ 6.069,00
PREZZO BASE D'ASTA (arr.)					€ 6.000,00

LOTTO 9
Comune di AVIANO - SEZ. A

immobile	sup	€/mq med	valore intera proprietà	quota di 1/6	prezzo per vendita coattiva (-25%)
Quota di 1/6 Fg. 10 mapp. 27 e mapp. 28 di tot. mq.cat. 59.360 Fg. 15 mapp. 269 di mq.cat. 3.440 Fg. 15 mapp. 283 di mq.cat. 4.270 ▪ terreni destinati a bosco.					
totali	67.070	0,40	€ 26.828,00	€ 4.471,33	€ 3.353,50
Quota di 1/6 Fg. 21 mapp. 248 di mq.cat. 3.440 Fg. 22 mapp. 114 e mapp. 408 di tot. mq.cat. 3.480 ▪ terreni catastalmente seminativo, attualmente a riposo.					
totali	6.920	2,50	17.300,00	€ 2.883,33	€ 2.162,50
PREZZO BASE D'ASTA (arr.)					€ 5.500,00

LOTTO 10
Comune di AVIANO - SEZ. A

immobile	sup	€/mq med	valore intera proprietà	prezzo per vendita coattiva (-25%)
Intera proprietà Fg. 35 mapp. 15 di mq.cat. 7.680 Fg. 35 mapp. 16 di mq.cat. 4.180 Fg. 35 mapp. 20 di mq.cat. 3.930 Fg. 35 mapp. 21 di mq.cat. 4.670 Fg. 35 mapp. 22 di mq.cat. 3.380 Fg. 35 mapp. 25 di mq.cat. 480				

Fg. 35 mapp. 27 di mq.cat. 3.620				
Fg. 35 mapp. 29 di mq.cat. 1.400				
Fg. 35 mapp. 44 di mq.cat. 5.120				
Fg. 35 mapp. 45 di mq.cat. 2.590				
Fg. 35 mapp. 46 di mq.cat. 1.830				
Fg. 35 mapp. 62 di mq.cat. 2.270				
Fg. 35 mapp. 63 di mq.cat. 2.890				
Fg. 35 mapp. 80 di mq.cat. 2.960				
Fg. 35 mapp. 86 di mq.cat. 2.700				
Fg. 35 mapp. 95 di mq.cat. 1.980				
Fg. 35 mapp. 265 di mq.cat. 1.750				
▪ Terreni a giacitura piana, catastalmente seminativi o prati, attualmente a riposo, non irrigati ma irrigabili, posti in loc. "Pra Piere" nei pressi del confine con il Comune di Montereale Valcellina. I mappali sono per la quasi totalità fra loro confinanti e posti per lo più lungo strade comunali in terra battuta.				
totali	53.430	3,20	€ 170.976,00	€ 128.232,00
PREZZO BASE D'ASTA (arr.)				€ 128.200,00

LOTTO 11
Comune di AVIANO - SEZ. A

immobile	sup	€/mq med	valore intera proprietà	quota di 1/2	prezzo per vendita coattiva (-25%)
Quota di 1/2					
Fg. 35 mapp. 11 di mq.cat. 2.880					
Fg. 35 mapp. 12 di mq.cat. 1.660					
Fg. 35 mapp. 25 di mq.cat. 4.580					
Fg. 35 mapp. 30 di mq.cat. 850					
Fg. 35 mapp. 31 di mq.cat. 310					
Fg. 35 mapp. 32 di mq.cat. 210					
Fg. 35 mapp. 34 di mq.cat. 1.860					
Fg. 35 mapp. 52 di mq.cat. 4.990					
Fg. 35 mapp. 78 di mq.cat. 3.445					
Fg. 35 mapp. 266 di mq.cat. 2.510					
Fg. 35 mapp. 279 di mq.cat. 450					
▪ Terreni a giacitura piana, catastalmente seminativi o prati, attualmente a riposo, non irrigati ma irrigabili, posti in loc. "Pra Piere" nei pressi del confine con il Comune di Montereale Valcellina. I mappali sono per la quasi totalità fra loro confinanti e posti per lo più lungo strade comunali in terra battuta.					
totali	23.745	3,20	€ 75.984,00	€ 37.992,00	€ 28.494,00
PREZZO BASE D'ASTA (arr.)					€ 28.500,00

CONCLUSIONI

Lo scrivente rimette originale del presente elaborato, e dei relativi allegati, in forma cartacea e su supporto CD-Rom.

Copia della relazione di stima, senza gli allegati, è stata altresì trasmessa ai creditori ed al debitore.

* * *

Tanto in evasione all'incarico ricevuto.

Pordenone, lì 23 maggio 2013



dott. geom. Pietro Canale

Allegato : **CD**
con relazione ed allegati

**ALLEGATI
(in fascicoli a parte)**

FASCICOLO 1)

Allegato N. 1): DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 n. 6 fogli di mappa interi Comune di Aviano con individuazione immobili staggiti
- 1.2 n. 3 fogli di mappa interi Comune di Montereale Valcellina con individuazione immobili staggiti
- 1.3 visura attuale degli immobili

Allegato N. 2): STATO CIVILE

- 2.1 certificato rilasciato il 20.03.2013

Allegato N. 3): ISPEZIONE IPOTECARIA

- 3.1 visura a nome aggiornata al 6.03.2013
- 3.2 ipoteca giud. iscritta il 20.01.1994 al n. 49 part. (n. 749 gen.)
- 3.3 ipoteca giud. iscritta il 20.01.1994 al n. 50 part. (n. 750 gen.)
- 3.4 ipoteca giud. iscritta il 20.01.1994 al n. 51 part. (n. 751 gen.)
- 3.5 pign. immobili trasc. il 29.11.1994 al n. 9568 part. (n. 12766 gen.)
- 3.6 pign. immobili trasc. il 7.07.1998 al n. 6289 part. (n. 8632 gen.)
- 3.7 ipoteca leg. iscritta il 13.09.2005 al n. 3614 part. (n. 15453 gen.)
- 3.8 ipoteca leg. iscritta il 17.11.2005 al n. 4668 part. (n. 19346 gen.)
- 3.9 ipoteca leg. iscritta il 28.10.2009 al n. 2963 part. (n. 15456 gen.)
- 3.10 ipoteca giud. iscritta il 27.12.2010 al n. 3860 part. (n. 19283 gen.)
- 3.11 pign. immobili trasc. il 24.04.2012 al n. 4089 part. (n. 5444 gen.)

Allegato N. 4): ATTI SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- 4.1 CV del 2.08.2012 rep. 28426 not. Tiralosi di Mestre
- 4.2 donazione del 2.08.2012 rep. 28428 not. Tiralosi di Mestre

Allegato N. 5): CERTIFICAZIONE URBANISTICA

- 5.1 certificato del Comune di Aviano prot.n. 6344 6.1 del 26.04.2013
- 5.2 copia conforme all'originale richiesta al Comune di Aviano di rilascio certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori
- 5.3 certificato del Comune di Montereale Valcellina prot.n. 3474 del 25.03.2013

FASCICOLO 2)

Fabbricato in Aviano Via Selva n. 76

Allegato N. 1) : DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 stralcio mappa catastale scala 1:2000
- 1.2 elaborato planimetrico scala 1:500 e n. 5 planimetrie catastali scala 1:200

Allegato N. 2) : TITOLI DI PROVENIENZA

- 2.1 CV del 19.10.1970 rep. 62134 not. Salice
- 2.2 trascr. n. 1587/84 (CV del 23.01.1984 rep. 69016 not. Gerardi)
- 2.3 atto di permuta del 2.06.1997 rep. 90528 not. Bevilacqua

Allegato N. 3) : DOCUMENTI COMUNE DI AVIANO

- 3.1 nulla osta prot.n. 11162 del 20.11.1970 - prat.n. 170
- 3.2 concessione in sanatoria prot.n. 10343/86 del 13.04.1987
- 3.3 concessione n. 42/88 del 7.03.1988 prot.n. 14156/85
- 3.4 piante piano terra, primo e scantinato e prospetti
- 3.5 D.I.A. n. 46/98 prot.n. 10294 del 13.05.1998
- 3.6 D.I.A. prot.n. 13430 del 11.05.2004

Allegato N. 4) : FOTOGRAFIE

- 4.1 n. 40 fotografie

FASCICOLO 3)

Appartamento in Piancavallo Via Barcis n. 1

Allegato N. 1) : DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 stralcio mappa catastale scala 1:2000
- 1.2 n. 2 planimetrie catastali scala 1:200

Allegato N. 2) : TITOLI DI PROVENIENZA

- 2.1 trascr. n. 4330/82 (CV del 7.05.1982 rep. 79618 not. Pisenti)

Allegato N. 3) : PENDENZE CONDOMINIALI

3.1 comunicazione del 22.03.2013

Allegato N. 4) : DOCUMENTI COMUNE DI AVIANO

4.1 concessione n. 198 del 21.12.1978 - prat.n. 200/77

4.2 variante n. 182 del 20.11.1980 prot.n. 10206 - prat.n. 209

4.3 variante n. 161 del 9.11.1981 prot.n. 3317 - prat.n. 105/81

4.4 autorizzazione di abitabilità del 27.01.1983 prot.n. 10384/81

4.5 piante piano terra e piano interrato

4.6 comunicazione del 29.10.1992 prot.n. 16213

4.7 autorizzazione edilizia n. 149 del 5.11.1992

4.8 autorizzazione edilizia n. 155 del 4.01.1993

4.9 comunicazione del 4.06.2001 prot.n. 11437

4.10 comunicazione del 19.06.2002 prot.n. 13191

Allegato N. 5) : FOTOGRAFIE

5.1 n. 16 fotografie

FASCICOLO 4)

Terreni in Montereale Valcellina

Allegato N. 1) : DOCUMENTI CATASTALI

1.1 n. 3 stralci mappe catastali scala 1:2000

Allegato N. 2) : TITOLI DI PROVENIENZA

2.1 trasc. n. 12048/73 (CV del 27.04.1973 rep. 31115 not. Gerardi)

2.2 trascr. n. 463/80 (donaz. del 18.12.1979 rep. 55441 not. Gerardi)

2.3 trascr. n. 819/2004 (succ. di

2.4 trascr. n. 13892/2007 (succ. di

Allegato N. 3) : SERVITU'

3.1 trascr. n. 4476/2000 (atto del 6.04.2000 rep. 105253 not. Guarino)

3.2 trascr. n. 12783/2005 (atto del 4.11.2005 rep. 145043 not. Guarino)

Allegato N. 4) : FOTOGRAFIE

4.1 n. 3 fotografie aeree

FASCICOLO 5)

Terreni in Aviano

Allegato N. 1) : DOCUMENTI CATASTALI

1.1 n. 9 stralci mappe catastali scala 1:2000

Allegato N. 2) : TITOLI DI PROVENIENZA

2.1 CV del 19.11.1973 rep. 82587 not. Salice

2.2 trascr. n. 133/90 (CV del 6.12.1989 rep. 97779 not. Gerardi)

2.3 trascr. n. 5779/98 (CV del 26.05.1998 rep. 16745 not. Gerardi)

2.4 trascr. n. 2800/82 (CV del 15.03.1982 rep. 62904 not. Gerardi)

2.5 trascr. n. 13066/2005 (CV del 30.11.2005 rep. 7214 not. Lupo)

2.6 trascr. n. 819/2004 (succ. di

2.7 trascr. n. 13892/2007 (succ. di

Allegato N. 3) : SERVITU'

3.1 trascr. n. 8243/2008 (atto del 11.07.2008 rep. 157521 not. Guarino)

3.2 trascr. n. 8244/2008 (atto del 11.07.2008 rep. 157522 not. Guarino)

Allegato N. 4) : FOTOGRAFIE

4.1 n. 4 fotografie

4.2 n. 5 fotografie aeree