

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE n° 51/13 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nell'esecuzione immobiliare:

CREDITORE PROCEDENTE

contro

DEBITORE ESECUTATO

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2014

G. E.: Dott. F. PETRUCCO TOFFOLO

C.T.U. Ing. Antonino Nicita
Via Zara 45
33170 Pordenone (PN)
tel. 3392605154

Causa Civile 51/2013 R.G. Es.

PREMESSA

La S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 51/2013 del R.G. Es..

1.1 - IL GIURAMENTO

Il giuramento è avvenuto il giorno 4 dicembre 2013.

1.2 - LE OPERAZIONI PERITALI

- Il giorno 22 gennaio 2014, dalle ore 11.40 alle ore 12.35, il C.T.U. ha richiesto ed ha estratto, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pordenone, una planimetria catastale relativa all'immobile in oggetto, un elaborato planimetrico, un elenco degli immobili, tre visure catastali (*si confronti allegato 2 Documentazione dell'ufficio del territorio: a) una Planimetria Catastale; b) un elaborato planimetrico; c) un elenco immobili; d) tre visure catastali*).
- In data 29 gennaio 2014 ha richiesto, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza, il rilascio del certificato di Stato Libero o l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio relativo all'esecutato (*si confronti allegato n. 2*).
- ◆ Il giorno 29 gennaio 2014, dalle ore 11.30 alle 11.55, il C.T.U. si è recato presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Pordenone per accertare l'esistenza di un eventuale contratto di locazione relativo agli immobili oggetto di causa.
- ◆ In data 29 gennaio 2014, dalle ore 12.00 alle ore 12.30, si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone (servizio di pubblicità

immobiliare), dove ha eseguito accertamenti per risalire all'epoca di costruzione degli immobili e agli estremi della concessione edilizia.

- Il giorno 17 febbraio 2014 il C.T.U. ha richiesto al Sindaco del Comune di Aviano, relativamente all'edificio in cui è sito il bene oggetto del presente procedimento, di visionare la documentazione amministrativa, il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, relativamente ai terreni oggetto della procedura e un certificato d'inesistenza di provvedimenti sanzionatori (*si confronti* allegato n. 1 *Richieste di accesso agli atti ed estrazione copia*).

- **1° SOPRALLUOGO**

In data 12 febbraio 2014, alle ore 10.30 (*si confronti* allegato n. 3 *Verbale di sopralluogo*), il sottoscritto, come stabilito (*si confronti* allegato n. 4 *Corrispondenza*), si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Aviano via Pier Paolo Vergerio, per espletare il suddetto mandato. Lì ha constatato la presenza dell'esecutato.

Il C.T.U. ha accertato l'esatta ubicazione dell'abitazione, l'effettiva consistenza planimetrica, la destinazione d'uso, le sue principali caratteristiche tecnico - costruttive e di rifinitura (*si confronti* allegato n. 5 *Fotografie*). Infine, per verificare le dimensioni planimetriche dell'immobile, è stato eseguito un rilievo planimetrico. Inoltre il C.T.U. ha visionato i due terreni oggetto della procedura.

Si chiudevano definitivamente le operazioni alle ore 12.00.

- In data 17 febbraio 2014, 24 febbraio 2014, 04/03/14 e 05/03/2014, il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Aviano, dove ha eseguito delle ricerche edilizie urbanistiche sugli

immobili oggetto del procedimento, ha estratto il certificato di destinazione urbanistica e il nulla osta e ha conferito con il geom. Santarossa per accertare se illeciti urbanistici edilizi accertati sull'abitazione fossero sanabili (*si confronti* allegato n. 6).

Beni: in Aviano (Pordenone)

Località/Frazione: Costa

via: Pier Paolo Vergerio

Lotto: 001 una civile abitazione e due terreni

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

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

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A) CORPO 1

- **Identificativo corpo: abitazione.**
- **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviano (Pordenone), frazione Costa, via Pier Paolo Vergerio n. 2**
- **Quota e tipologia del diritto:**
 1. 14/54 del debitore esecutato in nuda proprietà, 4/54 nuda proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

1. [REDACTED] 14/54 piena proprietà, 4/54 nuda proprietà;
 2. [REDACTED] 14/54 piena Proprietà, 4/54 nuda Proprietà;
 3. [REDACTED] 12/54 usufrutto.
- Identificato al catasto Fabbricati: foglio 26, particella 240, subalterno 1, categoria A/3, classe 1, consistenza VANI 4, rendita € 216,91, indirizzo VIA PIER PAOLO VERGERIO , interno 2, piano T, 1°.
 - Intestazione:

1. DEBITORE ESECUTATO [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per la quota di 18/54 (diciotto cinquantaquattresimi).
2. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per la quota di 18/54 (diciotto cinquantaquattresimi) in comunione dei beni.
3. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per la quota di 18/54 (diciotto cinquantaquattresimi) in comunione dei beni.
4. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per la quota di 18/54 (diciotto cinquantaquattresimi) in comunione dei beni.
5. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per la quota di 18/54 (diciotto cinquantaquattresimi) in comunione dei beni.
6. [REDACTED]
[REDACTED] usufrutto per 12/54 (dodici cinquantaquattresimi).

Derivante da: strumento (atto pubblico) del 23 settembre 1999 -
Voltura n. 300.1/2000 in atti dal 17.1.2000 (protocollo n. 5936) - Rep.
35987 -Rogante: Sperandeo - Sede: Azzano Decimo - Registrazione
UR - Sede: Pordenone - n. 3830 del 7.10.1999 COMPRAVENDITA.

- Confini: confinante con mapp. 240 sub. 2, corte comune sub. 3, proprietà [redacted] e suoi aventi causa e particella 490.
- Note generali: i diritti nell'intestazione catastale risultano errati - in quanto non c'è suddivisione del diritto di nuda proprietà e piena proprietà, ma le quote intestate risultano dalla somma dei diversi diritti. la planimetria catastale è difforme allo stato attuale dei luoghi in quanto non riporta due finestre ubicate sul prospetto.

Si dichiara la non conformità catastale. Il C.T.U. non ritiene di correggere la planimetria in quanto trattasi di variazioni non essenziali e quindi non incidenti sulla rendita catastale del bene.

B) CORPO 2

- **Identificativo corpo: terreno.**
- **Terreno con destinazione residenziale sito in Aviano (Pordenone) frazione: Costa, via Pier Paolo Vergerio n. 2.**

- Quota e tipologia del diritto:

1) 14/108 del debitore esecutato in nuda proprietà, 4/10

nuda proprietà [redacted]
[redacted]
[redacted]

Eventuali comproprietari:

1) [redacted] 14/108 piena Proprietà;

- 2) [redacted] e [redacted] 4/108 nuda Proprietà;
- 3) [redacted] e [redacted] 14/108 piena Proprietà;
- 4) [redacted] 4/108 nuda Proprietà;
- 5) [redacted] e [redacted] 12/108 usufrutto;
- 6) [redacted] 21/108 piena Proprietà;
- 7) [redacted] 6/108 nuda Proprietà;
- 8) [redacted] 12/108 usufrutto;
- 9) [redacted] 21/108 piena Proprietà;
- 10) [redacted] 6/108 nuda Proprietà.

- Identificato al catasto Fabbricati: Identificato al catasto Terreni: foglio 26, particella 490 qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 01 are 10 ca, reddito dominicale: € 0.57, reddito agrario: € 0.35.

- Intestazione: -DEBITORE ESECUTATO [redacted]
[redacted] - proprietà per la quota di 14/108 in piena proprietà e per la quota di 4/108 in nuda proprietà [redacted]

[redacted] proprietà per la quota di 14/108 in piena proprietà e per la quota di 4/108 in nuda proprietà e in comunione dei beni con [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted] proprietà per la quota di 14/108 in

piena proprietà e per la quota di 4/108 in nuda proprietà e in comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] usufrutto per 12/108 . -

[REDACTED] -per la quota di 21/108 in piena proprietà e di 6/108 in nuda proprietà. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 21/108 in piena proprietà e di 6/108 in nuda proprietà. [REDACTED]

[REDACTED] usufrutto per 12/108.

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 23 settembre 1999 - Voltura n. 300.1/2000 in atti dal 17.1.2000 (protocollo n. 5936) - Rep. 35987 -Rogante: Sperandeo - Sede: Azzano Decimo - Registrazione UR - Sede: Pordenone - n. 3830 del 7.10.1999
COMPRAVENDITA.

- Confini: confinante con mapp. 240 sub. 1, corte comune sub. 3 e particella 239.
- Note generali: i diritti nell'intestazione catastale risultano errati - in quanto non c'è suddivisione del diritto di nuda proprietà e piena proprietà, ma le quote intestate risultano dalla somma dei diversi diritti.

Si dichiara la conformità catastale.

C) CORPO 3

- Identificativo corpo: terreno 2
- Terreno con destinazione Urbanistica Verde di interesse Storico Ambientale sito in Aviano (Pordenone) frazione: Costa, via Pier Paolo Vergerio
- Quota e tipologia del diritto:

1) 14/108 del debitore esecutato in nuda proprietà, 4/108 nuda proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

- 1) [REDACTED] e [REDACTED] 14/108 piena Proprietà;
 - 2) [REDACTED] e [REDACTED] 4/108 nuda Proprietà;
 - 3) [REDACTED] e [REDACTED] 14/108 piena Proprietà;
 - 4) [REDACTED] 4/108 nuda Proprietà;
 - 5) [REDACTED] e [REDACTED] 12/108 usufrutto;
 - 6) [REDACTED] 21/108 piena Proprietà;
 - 7) [REDACTED] 6/108 nuda Proprietà;
 - 8) [REDACTED] 12/108 usufrutto;
 - 9) [REDACTED] 21/108 piena Proprietà;
 - 10) [REDACTED] 6/108 nuda Proprietà.
- Identificato al catasto Fabbricati: Identificato al catasto Terreni:
foglio 26, particella 490 qualità seminativo arboreo, classe 3,

C) CORPO 3

- Identificativo corpo: terreno 2
- **Terreno con destinazione Urbanistica Verde di interesse Storico Ambientale sito in Aviano (Pordenone) frazione: Costa, via Pier Paolo Vergerio**

- Quota e tipologia del diritto:

1) 14/108 del debitore esecutato in nuda proprietà, 4/108 nuda proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

- 1) [REDACTED] e [REDACTED] 14/108 piena Proprietà;
- 2) [REDACTED] e [REDACTED] 4/108 nuda Proprietà;
- 3) [REDACTED] e [REDACTED] 14/108 piena Proprietà;
- 4) [REDACTED] 4/108 nuda Proprietà;
- 5) [REDACTED] e [REDACTED] 12/108 usufrutto;
- 6) [REDACTED] 21/108 piena Proprietà;
- 7) [REDACTED] 6/108 nuda Proprietà;
- 8) [REDACTED] 12/108 usufrutto;
- 9) [REDACTED] 21/108 piena Proprietà;
- 10) [REDACTED] 6/108 nuda Proprietà.

- Identificato al catasto Fabbricati: Identificato al catasto Terreni:
foglio 26, particella 490 qualità seminativo arboreo, classe 3,

superficie catastale 01 are 10 ca, reddito dominicale: € 0.57, reddito agrario: € 0.35.

- Intestazione: -DEBITORE ESECUTATO [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per la quota di 14/108 in piena proprietà e per la quota di 4/108 in nuda proprietà [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per la quota di 14/108 in piena proprietà e per la quota di 4/108 in nuda proprietà e in comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] proprietà per la quota di 14/108 in piena proprietà e per la quota di 4/108 in nuda proprietà e in comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] usufrutto per 12/108 . -
[REDACTED]
[REDACTED] -per la quota di 21/108 in piena proprietà e di 6/108 in nuda proprietà. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 21/108 in piena proprietà e di 6/108 in nuda proprietà. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] usufrutto per 12/108.

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 23 settembre 1999 -
Voltura n. 300.1/2000 in atti dal 17.1.2000 (protocollo n. 5936) -
Rep. 35987 -Rogante: Sperandeo - Sede: Azzano Decimo -
Registrazione UR - Sede: Pordenone - n. 3830 del 7.10.1999
COMPRAVENDITA.

- Confini: confinante con particelle 162- 160 dello stesso foglio, strada e torrente Ossina.
- Note:-I diritti nell'intestazione catastale risultano errati - in quanto non c'è suddivisione del diritto di nuda proprietà e piena proprietà, ma le quote intestate risultano dalla somma dei diversi diritti.

Si dichiara la conformità catastale

2. - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: C.R.O. (Centro di Riferimento Oncologico) che si occupa di prevenzione, diagnosi, cura e ricerca sui tumori, uno dei pochi presenti in Italia e punto di riferimento per il nord-est italiano. Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: All'interno del comune vi è anche la nota località sciistica di Piancavallo.

Attrazioni storiche: Castello di Aviano; costruito nella prima metà del X secolo su una collina, ne restano due torri, resti del maschio e parte della cinta muraria entro la quale si trovano la chiesa di Sante Maria e Giulia.

Principali collegamenti pubblici: collegamento con Portogruaro e Aeroporto Marco Polo.

3. STATO DI POSSESSO:

a) Identificativo corpo: abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviano (Pordenone), via Pier Paolo Vergerio n. 2.

Occupato dalla madre del debitore esecutato.

Note: L'immobile era arredato, inoltre l'esecutato mi dichiarava che l'immobile è abitato dalla madre nel periodo estivo.

b) Identificativo corpo: terreno 1

terreno sito in Aviano (Pordenone), via Paolo Vergerio n. 2.

Occupato dalla madre del debitore esecutato.

c) Identificativo corpo: terreno 2

terreno agricolo sito in Aviano (Pordenone), via Paolo Vergerio n. 2.

Libero.

4. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della

4.2.1 *Iscrizioni:*
Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*
- Pignoramento a favore di Creditore precedente e contro
Debitore esecutato e [REDACTED] derivante da
Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Pordenone in
data 15/03/2014 ai nn. 2677 3672

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

- Pignoramento a favore di Creditore precedente contro
Debitore esecutato e [REDACTED] derivante da
Verbale di pignoramento
iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/03/2014 ai nn.
2677 3672

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno 1

- Pignoramento a favore di Creditore procedente contro
Debitore esecutato e [REDACTED] derivante da
Verbale di pignoramento

iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/03/2014 ai nn.

2677 3672

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno 2

5. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il punto non si tratta non essendo i beni in condominio.

6. - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: -DEBITORE ESECUTATO [REDACTED]

[REDACTED] - in piena proprietà
per la quota di 14/54 (diciottocinquantaquattresimi) e 4/54
(quattrocinquantaquattresimi) in nuda proprietà. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in comunione legale dei beni per la quota di 14/54
(diciottocinquantaquattresimi) in piena proprietà e 4/54
(quattrocinquantaquattresimi) in nuda proprietà. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] - in comunione legale dei beni per la quota di
14/54 (diciottocinquantaquattresimi) in piena proprietà e 4/54
(quattrocinquantaquattresimi) in nuda proprietà. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] dal 23/09/1999 ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito
Notaio Sperandeo in data 23/09/1999 ai nn. 35987 trascritto a Pordenone
in data 13/10/1999 ai nn. 10517/14714 e 10518/14715

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] da ante ventennio al 23/09/1999 in forza di atto di
compravendita.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

Titolare/Proprietario: -DEBITORE ESECUTATO, per la quota di
14/108 (quattordici centottesimi) in piena proprietà e 4/108 (quattro

centottesimi) in nuda proprietà;- [redacted] e [redacted]
[redacted] predetti, in comunione legale dei beni per la quota di
14/108 quattordici centottesimi) in piena proprietà e 4/108 (quattro
centottesimi) in nuda proprietà;- [redacted] e
[redacted], predetti, in comunione legale dei beni per la
quota di 14/108 (quattordici centottesimi) in piena proprietà e 4/108
(quattro centottesimi) in nuda proprietà;- [redacted]
predetta, usufrutto per 12/108 (dodici centottesimi);- [redacted]

[redacted] S - per la quota di 21/108 (ventuno centottesimi) in piena proprietà e
di 6/108 (sei centottesimi) in nuda proprietà; [redacted]

[redacted] - per la quota di 21/108 (ventuno centottesimi) in piena proprietà
dal 23/09/1999 a oggi. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio
Sperandeo in data 23/09/1999 ai nn. 35987 trascritto a Pordenone in data
13/10/1999 ai nn. 10517/14714 e 10518/14715.

Titolare/Proprietario: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] da ante ventennio al 23/09/1999 In forza di atto di compravendita

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno 1

Titolare/Proprietario: -DEBITORE ESECUTATO, per la quota di 14/108 (quattordici centottesimi) in piena proprietà e 4/108 (quattro centottesimi)

in nuda proprietà; [REDACTED] e [REDACTED]

predetti, in comunione legale dei beni per la quota di 14/108 quattordici centottesimi) in piena proprietà e 4/108 (quattro centottesimi) in nuda

proprietà; - [REDACTED] e M [REDACTED]

predetti, in comunione legale dei beni per la quota di 14/108 (quattordici centottesimi) in piena proprietà e 4/108 (quattro centottesimi) in nuda

proprietà; - [REDACTED], predetta, usufrutto per 12/108

(dodici centottesimi); [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 21/108

(ventuno centottesimi) in piena proprietà e di 6/108 (sei centottesimi) in

nuda proprietà; [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di

21/108 (ventuno centottesimi) in piena proprietà dal 23/09/1999 ad oggi.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Sperandeo in data 23/09/1999 ai nn. 35987 trascritto a Pordenone in data 13/10/1999 ai nn. 10517/14714 e 10518/14715.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] da ante ventennio al 23/09/1999 In forza di atto di compravendita.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno 2

7. - PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviano (Pordenone)

frazione: Costa, via Pier Paolo Vergerio n. 2

Identificativo: protocollo 8598 del 25-10-1971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Note tipo pratica: costruzione di un nuovo bagno e chiusura del vano scala

Per lavori: costruzione di un nuovo bagno e chiusura del vano scala

Presentazione in data 16/09/1971 al n. di prot. 8589

Rilascio in data 25/10/1971 al n. di prot. 8598

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

7.1 - Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il C.T.U. ha eseguito accertamenti presso il settore gestione del territorio Sportello unico per l'edilizia del Comune di Aviano accertando che i grafici allegati al Nulla Osta del 25 ottobre 1971 non sono conformi alla situazione dei luoghi del bene oggetto della procedura esecutiva. Il C.T.U. ha, quindi, accertato che l'immobile non è conforme alla normativa vigente al tempo di realizzazione delle opere né a quella attualmente in materia urbanistico – edilizia per l'esistenza di abusi edilizi. Infatti, a posto della copertura a tetto in due falde, è stata realizzata un a copertura in parte a terrazza; inoltre il poggiolo è stato chiuso realizzando un corridoio di accesso alla camera posta al piano primo. A parere del C.T.U., se si considera che le ragioni di credito sono sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (infatti il decreto ingiuntivo è stato emesso il 22-12-

2003), l'immobile al catasto Foglio 26 part. 240 sub. 1, è sanabile.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: no

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione residenziale

7.2 - Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: zona A.0.2 di interesse storico soggetta a conservazione tipologica
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	tutela paesaggistica
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il C.T.U. ha eseguito accertamenti presso il settore gestione del territorio Sportello unico per l'edilizia del Comune di Aviano.5) i grafici allegati al Nulla Osta del 25 ottobre 1971 non sono conformi alla situazione dei luoghi del bene oggetto della procedura esecutiva. Il C.T.U. ha, quindi, accertato che l'immobile non è conforme alla normativa vigente al tempo di realizzazione delle opere né a quella attualmente in materia urbanistico – edilizia per l'esistenza di abusi edilizi. Infatti, a posto della copertura a tetto due falde, è stata realizzata una copertura in parte a terrazza; inoltre, il poggolo è stato chiuso realizzando un corridoio di accesso alla camera posta al piano primo è stata aperta una finestra al piano primo. A parere del C.T.U., se si considera che le ragioni di credito sono sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (infatti il decreto ingiuntivo è stato emesso il 22-12-2003), che l'incremento della volumetria del manufatto è inferiore al 30%, che l'abuso è sicuramente anteriore al 31-03-2003 l'immobile è sanabile.

Regolarizzabili mediante: a parere del C.T.U. l'immobile al catasto Foglio 26 part. 240 sub. 1, è sanabile.

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: no

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale

Zona omogenea: zona A.0.2 di interesse storico soggetta a conservazione tipologica.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno 1

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale

Zona omogenea: zona V.1 Verdi di interesse storico – ambientale.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno 2

8. - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

8.1 - Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto abitazione.

Si descrivono di seguito gli elementi utili per le operazioni di vendita degli immobili, individuati nel pignoramento:

1) porzione di antica casa rurale in catasto nel Comune di Aviano F. 26 part. 240 sub. 1;

- Ubicazione: Aviano, via Pier Paolo Vergerio n. 2;
- Caratteristiche: trattasi di porzione di casa rurale con corte annessa (indicata con il sub. 3 nell'elaborato planimetrico del fabbricato

allegato che è bene comune all'unità 1 e 5).

- L'immobile con destinazione d'uso per civile abitazione si sviluppa su due livelli piano terra e primo. Esso è composto da due vani più accessori (cucina, un bagno, un disimpegno, un corridoio, un portico antistante l'ingresso dell'abitazione). La superficie lorda commerciale complessiva dell'immobile (considerando la superficie omogeneizzata della corte ad uso comune) è di circa mq. 106 (superficie appartamento 93,7 mq + 0,4 × superficie portico 5,6 + 0,1 × superficie terreno 212/2 mq). L'immobile è suddiviso nei seguenti ambienti: a) piano terra: cucina (*cf.* allegato 7 foto n. 10, 11), pranzo - soggiorno (*cf.* allegato 7 foto n. 12, 13), scala (*cf.* allegato 7 foto n. 14, 15 16), portico (*cf.* allegato 7 foto n. 1, 9). b) piano primo: bagno (*cf.* allegato 7 foto n. 21, 22), disimpegno (*cf.* allegato 8 foto n. 23) e corridoio (*cf.* allegato 8 foto n. 17, 18) camera (*cf.* allegato 7 foto n. 19, 20). L'altezza utile degli ambienti è di circa m 2,50.
- Struttura: l'immobile, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito anteriormente il 1967, ha struttura portante in muratura di blocchi sbozzati, esposizione a est, ad ovest, a nord e a sud. I prospetti dell'intero immobile sono in

sufficienti condizioni. La copertura dell'immobile è in parte piana e in parte a falda.

- Finiture interne ed impianti: la porzione di casa ha le pareti interne tinteggiate con idropitture; la pavimentazione dell'abitazione al piano terra è stata realizzata con piastrelle in monocottura con superficie decorata mentre al piano primo con mattonelle in monocottura ceramica per quanto riguarda il bagno e il disimpegno, in pvc stampato per gli altri ambienti, in marmo per la scala; il bagno e la cucina hanno pareti rivestite con piastrelle di monocottura ceramica fino ad una altezza di circa 1,6 metri; gli infissi interni, in scarse condizioni, sono in legno tamburato; gli infissi esterni, in legno privi vetro camera, presentano degli scuri esterni in legno e sono in sufficienti condizioni. L'impianto elettrico è parte sotto traccia e parte a vista, è dotato di salvavita ma non conforme alla regola d'arte; l'impianto idrico è in parte a vista e in parte sotto traccia; le rubinetterie e i sanitari sono in scadenti condizioni. L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a legno mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno istantaneo a camera stagna a gas di marca Immergas modello Caesar 14 star. L'impianto è privo di certificazione . Lo

stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è da definirsi nel complesso mediocre. Il C.T.U. ha accertato la presenza di: un'estesa macchia sul soffitto del vano scala al primo piano, probabilmente dovuta alla cattiva aerazione dello stesso locale; Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

- **Pertinenze:** costituisce pertinenza dell'immobile la corte, comune con l'altra unità immobiliare, avente superficie netta di circa 212 mq. La corte, che costituisce prevalentemente la strada di accesso all'immobile, è recintata e si sviluppa orograficamente con andamento lievemente acclive.

8.1.1 - Quota e tipologia del diritto

- 14/54 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
Eventuali comproprietari: [REDACTED] 14/54 piena Proprietà

Eventuali comproprietari: [REDACTED] 4/54 nuda Proprietà

Eventuali comproprietari: [REDACTED] 14/54 piena Proprietà

Eventuali comproprietari: [REDACTED] 4/54 nuda Proprietà

Eventuali comproprietari: [REDACTED] 12/54 usufrutto

Superficie complessiva di circa mq 106 (superficie commerciale appartamento circa 93,7 mq + 0,4 × superficie commerciale portico 5,6 mq + 0,1 × superficie terreno 212/2 mq).

è posto al piano terra e primo

L'edificio è stato costruito nel 1967 ristrutturato nel 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di via Pier Paolo Vergerio di interno, ha un'altezza interna di circa di 2,5 m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

8.1.2 - Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto

	- Note: tetto inaccessibile
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: piano terra e parte del piano primo
Pavim. Interna	materiale: gomma condizioni: scarse - Note: piano primo (stanza da letto e corridoio)
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: ristrutturato
Impianti:	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare - Note: esistono sull'impianto degli interventi relativi all'istallazione dello scaldabagno a gas.

8.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Descrizione: terreno 1

La superficie, oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su un'area leggermente acive , con conformazione rettangolare ed esposizione del fronte più lungo verso nord; l'ubicazione è prossima all'abitato di

Aviano. Un lato del terreno ha come confine l'abitazione sopra descritta. Nel terreno è stato installato un serbatoio di GPL, da cui si diparte una rete che alimenta l'edificio limitrofo.

8.2.1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: [redacted] e [redacted] 14/108 piena Proprietà.

Eventuali comproprietari: [redacted] e [redacted] 4/108 nuda Proprietà.

Eventuali comproprietari: [redacted] e [redacted] 14/108 piena Proprietà.

Eventuali comproprietari: [redacted] 4/108 nuda Proprietà.

Eventuali comproprietari: [redacted] e [redacted] [redacted] 12/108 usufrutto.

Eventuali comproprietari: [redacted] 21/108 piena Proprietà.

Eventuali comproprietari: [redacted] 5/108 nuda Proprietà.

Eventuali comproprietari: [redacted] 12/108 usufrutto.

Eventuali comproprietari: [redacted] 21/108 piena Proprietà.

Eventuali comproprietari: [REDACTED] 6/108 nuda Proprietà.

Superficie complessiva di circa mq 110.

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante.

Sistemi irrigui presenti: no.

Colture erbacee: no.

Colture arboree: no.

Selvicolture: no.

8.3 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Descrizione: terreno 2

La superficie, oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su un area fortemente acrive, con conformazione rettangolare ed esposizione del fronte più lungo verso nord - est, l'ubicazione è prossima all'abitato di Aviano.

Un lato del terreno ha come confine la strada. Il terreno è interessato da una vegetazione spontanea e tipica delle zone limitrofe ai torrenti; inoltre il terreno non è recintato.

8.3.1. Quota e tipologia del diritto

14/108 di [REDACTED] - Piena proprietà.

[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] e [REDACTED] 14/108
piena Proprietà.

Eventuali comproprietari: [REDACTED] e [REDACTED] 4/108
nuda Proprietà.

Eventuali comproprietari: [REDACTED] e [REDACTED]
14/108 piena Proprietà.

Eventuali comproprietari: [REDACTED] /108 nuda Proprietà.

Eventuali comproprietari: [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] 12/108 usufrutto.

Eventuali comproprietari: [REDACTED] 21/108 piena Proprietà.

Eventuali comproprietari: [REDACTED] 6/108 nuda Proprietà.

Eventuali comproprietari: [REDACTED] 12/108 usufrutto.

Eventuali comproprietari: [REDACTED] 21/108 piena
Proprietà.

Eventuali comproprietari: [REDACTED] 6/108 nuda Proprietà.

Superficie complessiva di circa mq 750.

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante.

Sistemi irrigui presenti: no.

Colture erbacee: no. Colture arboree: no. Selvicolture: no.

9 - Verifica correttezza dati del procedimento

“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;”

Conformità

Il C.T.U. ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento.

10 - Valutazione della quota di pertinenza al debitore esecutato

*“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 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);”.

Proprietà

Gli immobili sono pignorati pro quota.

Il C.T.U. non ritiene che i beni siano divisibili in natura, in quanto i terreni hanno una estensione molto modesta e, quindi, il frazionamento ne impedirebbe la razionale coltivazione o utilizzo, Mentre le caratteristiche dell'abitazione (struttura in muratura) e l'entità della quota 18/54 ne impedirebbe un razionale suddivisione e utilizzo.

Inoltre gli immobili sono soggetti a vincoli.

16 – Valutazione complessiva del lotto

16.1 Criterio di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare per l'abitazione sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Il criterio di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare per i terreni è

quello sintetico a vista dell'intero corpo.

Il C.T.U. viste le caratteristiche dei terreni destinazione , superficie, forma e confini non ritiene applicabile la valutazione dei terreni tramite differenti metodi di stima: metodo analitico di trasformazione e metodo di stima sintetica comparativa.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto dei fabbricati e dei terreni del Comune di Aviano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Ufficio tecnico di Aviano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari, Immobiliare.it, Casa.it., parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 700 euro/mq (abitazioni), banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

16.3 Valutazione corpi:

ID	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
abitazione	106,00	106,00	73.850,00	24.397,85
terreno 1	110,00	110,00	1.100,00	181,70
terreno 2	750,00	750,00	1.875,00	309,72

76.825,00 24.889,28

- 25
5761875

C.T.U., se si considera che le ragioni di credito sono sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (infatti il decreto ingiuntivo è stato emesso il 22-12-2003), l'immobile al catasto Foglio 26 part. 240 sub. 1, è sanabile.

il C.T.U. ritiene di formare un unico lotto in quanto i tre corpi (un'abitazione e due terreni) sono di modeste dimensioni:

- Il lotto è composto da un abitazione civile e da due terreni:
 - abitazione civile sita in Aviano (Pordenone) frazione: Costa, via Pier Paolo Vergerio n. 2. Quota e tipologia del diritto: 14/54 del debitore esecutato in piena proprietà, 4/54nuda proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati: Identificato al catasto del Comune di Aviano foglio 26, particella 240, subalterno 1, categoria A/3, classe 1, consistenza VANI 4, rendita € 216,91.
 - terreno 1: la superficie, oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su un'area leggermente acclive, con conformazione rettangolare ed esposizione del fronte più lungo verso nord, con destinazione zona A.0.2 di interesse storico soggette a conservazione tipologica sito in Aviano (Pordenone) frazione: Costa, via Pier Paolo Vergerio n. 2. Quota e tipologia del diritto: 14/108 del debitore esecutato in piena proprietà, 4/108 nuda proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati: Identificato al catasto Terreni: foglio 26, particella 490 qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 01 are 10 ca, reddito dominicale: € 0.57, reddito agrario: € 0.35.

□ terreno 2: la superficie, oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su un'area fortemente acclive, con conformazione rettangolare ed esposizione del fronte più lungo verso nord - est, con destinazione Urbanistica Verdi di interesse Storico Ambientale sito in Aviano (Pordenone) frazione: Costa, via Pier Paolo Vergerio.

Quota e tipologia del diritto: 14/108 del debitore esecutato in piena proprietà, 4/108 nuda proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati: Identificato al catasto Terreni: foglio 26, particella 490 qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 01 are 10 ca, reddito dominicale: € 0.57, reddito agrario: € 0.35.

Il valore del lotto si ottiene addizionando al valore della quota stimata dell'abitazione, la quota stimata del terreno 1 e il valore della quota stimata del terreno 2, considerando la quota di usufrutto e detratte le spese: $V = € 11.166,96$ (euro undicimilacentosessantasei/96).

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Lo scrivente, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a vostra completa disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione composta da 41 (quarantuno) pagine dattiloscritte viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone unitamente ai seguenti atti allegati.

18. Elenco allegati

1) Richieste di accesso agli atti ed estrazione copia:

- a. licenza o concessione edilizia;
 - b. certificato di destinazione urbanistica;
 - c. attestazione ai sensi dell'art. 40 e 41 della legge 47/85;
- 2) Documentazione estratta presso ufficio del territorio di Pordenone;
- a. una Planimetria Catastale;
 - b. un elaborato planimetrico;
 - c. un elenco immobili;
 - d. tre visure catastali;
- 3) verbale di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica (trentasei foto);
- 6) documentazione urbanistico - edilizia:
- a. nulla osta rilasciato dal Comune di Aviano;
 - b. certificato di destinazione urbanistica;
- 7) atto di provenienza;
- 8) un documento rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile;
- 9) un attestato di certificazione energetica;
- 10) un Cd contenente la relazione.

Pordenone, lì 21 Marzo 2014

Il C.T.U.

Dott. Ing. Antonino Nicita

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzioni immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE n° 51/13 R.G. Es.

INTEGRAZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nell'esecuzione immobiliare:

Walcher Walter

contro



G. E.: Dott. F. PETRUCCO TOFFOLO

C.T.U. Ing. Antonino Nicita
Via Zara 45
33170 Pordenone (PN)
tel. 3392605154

Causa Civile 51/2013 R.G. Es.

In data 20-04-2016 il Notaio Delegato nella causa 2584/2014 RG dott. Pertegato chiedeva allo scrivente Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Pordenone, C.T.U. nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 51/2013 del R.G. Es. di poter integrare la perizia indicando il valore della nuda proprietà dell'intero lotto.

Corpo 1 abitazione civile sita in Aviano (Pordenone) frazione: Costa, via Pier Paolo Vergerio n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati: foglio 26, particella 240, subalterno 1, categoria A/3, classe 1, consistenza VANI 4, rendita € 216,91, indirizzo VIA PIER PAOLO VERGERIO , interno 2, piano T, 1°.

- valore complessivo dell'abitazione € 73.850,00
- valore della quota dell'usufrutto sull'immobile pari a 12/54 € 3.282,22
- valore della nuda proprietà dell'abitazione € 70.567,78
- Adeguamenti e correzioni della stima: riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 17.641,94
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

Valore della nuda proprietà dell' immobile al netto delle decurtazioni: € 45.425,84.

Corpo 2: terreno 1 con destinazione zona A.0.2 di interesse storico soggette a conservazione tipologica sito in Aviano (Pordenone) frazione: Costa, via Pier Paolo Vergerio n. 2

Identificato al catasto Terreni: foglio 26, particella 490 qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 01 are 10 ca, reddito dominicale: € 0.57, reddito agrario: € 0.35.

- valore complessivo del terreno € 1.100,00
- valore della quota dell'usufrutto sull'immobile pari a 24/108 € 73,34
- valore della nuda proprietà del terreno € 1026,67
- Adeguamenti e correzioni della stima: riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 256,68
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €0

Valore della nuda proprietà dell' immobile al netto delle decurtazioni: € 769,99 .

Corpo 3: terreno 2 con destinazione Urbanistica Verde di interesse Storico Ambientale sito in Aviano (Pordenone) frazione: Costa, via Pier Paolo Vergerio.

Identificato al catasto Terreni: foglio 26, particella 161 qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 07 are 50 ca, reddito dominicale: € 0.19, reddito agrario: € 0.04.

- valore complessivo del terreno € 1875,00
- valore della quota dell'usufrutto sull'immobile pari a 24/108 € 124,99
- valore della nuda proprietà del terreno € 1750,01

- Adeguamenti e correzioni della stima: riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 437,50
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0

Valore della nuda proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni:

€ 1312,51

ID	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore della nuda proprietà degli immobili al netto delle decurtazioni
abitazione	106,00	106,00	45.425,84
terreno 1	110,00	110,00	769,99
terreno 2	750,00	750,00	1312,51
			47.508,34

Valore della nuda proprietà dell'intero lotto arrotondato e al netto delle decurtazioni € 47.500,00 (Quaratasettemilacinquecento/00 euro).

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a vostra completa disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione composta da 4 (quattro) pagine dattiloscritte viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone.

Pordenone, lì 21 Aprile 2016

Il C.T.U.

Dott. Ing. Antonino Nicita