

---

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Tonegutti**

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone

Telefono: 0434-20032

Fax: 0434-20032

Email: toneguttiluigi@inwind.it

Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

---

## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Italfondario S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **257/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-10-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001-002-003-004**

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

- in data 03.06.2015, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 02.07.2015, mi sono recato presso gli immobili e terreni in Comune di Roveredo in Piano, Aviano e Montebelluna, alla presenza del collaboratore del sostituto custode, geom. FALOMO Andrea, dell'esecutata Sig.ra [REDACTED] e del suo avvocato Luca Cesaratto, ho dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep. n. 1661 del 03.09.2014  
(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Udine sito in Roveredo In Piano (Pordenone)  
**Lotto:** 001

**Corpo:** A) ABITAZIONE E AUTORIMESSA

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

-Foglio 12, particella 1153, subalterno 1, indirizzo via Udine n.27, piano S1-T, categoria A/7, classe 2, consistenza 10.5 , rendita € 1.301,47;

-Foglio 12, particella 1153, subalterno 2, indirizzo via Udine n.27, piano T, categoria C/6, classe 1, superficie 28 mq, rendita € 62,18;

-Foglio 12, particella 1153, qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 11,67.

-Foglio 12, particella 1154, qualità SEMINATIVO ARBORETO, classe 1, superficie catastale are 01,33, R.D. € 1.20, R.A. € 0.72.

**Bene:** Via Julia sito in Roveredo In Piano (Pordenone)  
**Lotto:** 002

**Corpo:** A) ABITAZIONE SUB.1 E AUTORIMESSA SUB.6

**Corpo:** B) ABITAZIONE SUB.2

**Corpo:** C) ABITAZIONE SUB.3

**Corpo:** D) CAPANNONE SUB.4 E TETTOIA SUB.5

#### 4. Comproprietari

**Beni:** Via Udine sito in Roveredo In Piano (Pordenone)

**Lotti:** 001

**Corpo:** A) ABITAZIONE E AUTORIMESSA

**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** Via Julia sito in Roveredo In Piano (Pordenone)

**Lotti:** 002

**Corpo:** A) ABITAZIONE SUB.1 E AUTORIMESSA SUB.6

**Corpo:** B) ABITAZIONE SUB.2

**Corpo:** C) ABITAZIONE SUB.3

**Corpo:** D) CAPANNONE SUB.4 E TETTOIA SUB.5

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Beni:** Via Ungaresca in Roveredo In Piano (Pordenone)

**Lotti:** 003

**Corpo:** A) TERRENO AD USO AGRICOLO

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Beni:** siti in Aviano (Pordenone)

**Lotti:** 004

**Corpo:** A) ABITAZIONE – F.14 Mapp.1103

**Corpo:** B) TERRENO AD USO AGRICOLO – F.14 Mapp.1097,1098,1104,1105,1100,1101

**Corpo:** D) TERRENO AD USO AGRICOLO – F.11 Mapp.119

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Corpo:** C) TERRENO AD USO AGRICOLO – F.7 Mapp.34 ; F.13 Mapp.203

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (Pordenone)

**Corpo:** E) TERRENO AD USO AGRICOLO - F.34 Mapp.81

**Comproprietari:** [REDACTED]

#### 5. Prezzo

**Bene:** Via Udine n.27 sito in Roveredo In Piano (Pordenone)

**Lotto:** 001

**Prezzo a base d'asta:** € 195.000,00

**Bene:** Via Julia n.19/21 sito in Roveredo In Piano (Pordenone)

**Lotto:** 002

**Prezzo a base d'asta:** € 85.000,00

**Bene:** Via Ungaresca in Roveredo In Piano (Pordenone)

**Lotto:** 003

**Prezzo a base d'asta:** € 2.800,00

**Bene:** Beni in Aviano n.66/a e Montereale Valcellina (Pordenone)

**Lotto:** 004

**Prezzo a base d'asta:** € 12.000,00

Beni in Roveredo in Piano (Pordenone)  
Via Udine n. 27

## Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

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

Identificativo corpo A): ABITAZIONE E AUTORIMESSA

Abitazione in villini [A7] sito in Roveredo in Piano (Pordenone), via Udine n.27

RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE AL  
F. 14, MAPP.1153, SUB. 1-2 – MAPP.1154

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Proprietaria per 4/6

[REDACTED] - Proprietaria per 1/6

Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE DEI BENI  
(vedi allegato 2 - estratto per riassunto atto di matrimonio)

[REDACTED] - Proprietario per 1/6

#### Identificazione catastale (vedi allegato 3 - estratto di mappa)

La particella identificata al **Foglio 12, particella 1153**, risulta censita al Catasto terreni come ENTE URBANO di are 11.67

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - proprietaria per 4/6  
[REDACTED] - proprietaria per 1/6  
[REDACTED] - proprietario per 1/6

Note: Dovrà essere aggiornata l'intestazione catastale in quanto la Sig.ra [REDACTED]  
Teresa è stata erroneamente indicata come [REDACTED]  
(vedi allegato 4 - visura catastale)

**Foglio 12, particella 1153, subalterno 1**, categoria A/7, classe 2, vani 10.5, rendita € 1.301,47  
NOTE: ABITAZIONE AL PIANO TERRA E SCANTINATO

(vedi allegato 5 - planimetria catastale)

**Foglio 12, particella 1153, subalterno 2**, categoria C/6, classe 1, mq. 28, rendita € 62,18  
NOTE: AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

(vedi allegato 6 - planimetria catastale)

Alle unità immobiliari catastalmente identificate al F. 12, mapp.1153, Sub.1 e 2 compete la  
corte comune contraddistinta al **F. 12, mapp.1153, subalterno 3**

(vedi allegato 7 - elaborato planimetrico)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[redacted] proprietaria per 4/6  
[redacted] - proprietaria per 1/6  
[redacted] - proprietario per 1/6

Note: Dovrà essere aggiornata l'intestazione catastale in quanto la Sig.ra [redacted] Teresa è stata erroneamente indicata come [redacted]

**Foglio 12, particella 1154**, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1, terreno di are 01.33, R.D. 1,20, R.A. € 0,72

NOTE: ora trattasi di porzione di sede stradale via Udine.  
(vedi allegato 8 – visura catastale)

**Conformità catastale:**

In data 08/07/2015 al prot. 8083/P il Comune di Roveredo in Piano rilasciava certificazione attestante che per l'immobile oggetto della presente non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.

(vedi allegato 9 – certificato assenza provvedimenti sanzionatori).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di villino, posto a breve distanza dal centro urbano di Roveredo in Piano in via Udine n. 27.

L'immobile è collegato alla Viabilità Comunale attraverso l'accesso carraio e pedonale.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla strada Provinciale "SP7", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali su uno/due piani fuori terra.

Caratteristiche zona: semicentrale normale;

Area urbanistica: residenziale a traffico locale;

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

(vedi allegato 10 – documentazione fotografica esterni)

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile si trova attualmente libero da persone ma non da cose.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

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

**1. Iscrizione Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di aperture credito, a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. - contro [redacted]

Rogito rep. 37349 in data 25/03/2003 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 04/04/2003 ai nn. 5402 R.G. / 1031 R.P.

- Importo ipoteca: € 450.000,00

- Importo capitale: € 300.000,00

**ANNOTAZIONI:**

Domanda di annotamento (riduzione di somma)

Rogito rep.57399/22688 in data 11/05/2011 alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 13/05/2011 ai nn. 7109 R.G. / 920 R.P.

- Riduzione di somma dovuta da: € 450.000,00 a € 225.000,00

- Riduzione somma dell'ipoteca: € 300.000,00 a € 150.000,00

Domanda di annotamento (surrogazione)

Rogito rep.57479/22755 in data 24/05/2011 alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 15/06/2011 ai nn. 8946 R.G. / 1211 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/2 [redacted] e 1/2 [redacted] (ora eredi)

-F.12, Mapp.1153 Sub. 1-2-3  
(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

**2. Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. per la quota dell'intero - contro [REDACTED]

- Importo ipoteca: € 350.000,00  
- di cui € 334.520,90 per importo capitale e 15.479,10 per importo interessi  
Rogito rep. 1714/2010 in data 14/09/2010 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 16/09/2010 ai nn. 14066 R.G. / 2792 R.P.  
Relativamente alla quota di proprietà di 4/6 [REDACTED] 1/6 [REDACTED] 1/6

-F.12, Mapp.1153 Sub. 1-2  
-F.12, Mapp.1154  
(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

**3. Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. - contro [REDACTED] e [REDACTED]

- Importo ipoteca: € 100.000,00  
- Importo capitale: € 75.717,50  
Rogito rep. 2895 in data 14/12/2010 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari a Pordenone in data 27/12/2010 ai nn. 19281 R.G. / 3859 R.P.  
Relativamente alla quota di proprietà di 4/6 [REDACTED] 1/6 [REDACTED]

-F.12, Mapp.1153 Sub. 1-2  
-F.12, Mapp.1154  
(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**4. Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. - contro [REDACTED] e [REDACTED]

- Importo ipoteca: € 50.000,00  
- Importo capitale: € 27.279,90  
Rogito rep. 69 in data 13/01/2011 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 27/01/2011 ai nn. 1507 R.G. / 203 R.P.  
Relativamente alla quota di proprietà di 1/6 [REDACTED] 1/6 [REDACTED]

-F.12, Mapp.1153 Sub. 1-2  
-F.12, Mapp.1154  
(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

**5. Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. - contro [REDACTED]

- Importo ipoteca: € 180.000,00  
- Importo capitale: € 130.617,07  
Rogito rep. 1399/2011 in data 10/10/2011 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 12/10/2011 ai nn. 14851 R.G./ 2645 R.P.  
Relativamente alla quota di proprietà di 4/6 [REDACTED] 1/6 [REDACTED] 1/6

-F.12, Mapp.1153 Sub. 1-2  
-F.12, Mapp.1154  
(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

**6. Iscrizione ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art.77 del D.P.R. n.602 del 1973), a favore di EQUITALIA Nord S.P.A. - contro [REDACTED]

- Importo ipoteca: € 82.631,60  
- Importo capitale: € 41.315,80  
Rogito rep. 264/9114 in data 03/10/2014 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 06/10/2014 ai nn. 10857 R.G. / 1663 R.P.  
Relativamente alla quota di proprietà di 1/6 [REDACTED]

-F.12, Mapp.1153 Sub. 1-2  
-F.12, Mapp.1154  
(vedi allegato 16 – visura ipotecaria)

**7. Trascrizione** derivante da Verbale di Pignoramento immobili a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. contro [REDACTED]  
Rogito rep. 1661 in data 19/09/2014 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 07/10/2014 ai nn. 10908 R.G. / 8075 R.P.  
Relativamente alla quota di proprietà di 4/6 [REDACTED] 1/6 [REDACTED] 1/6

-F.12, Mapp.1153 Sub. 1-2  
-F.12, Mapp.1154  
(vedi allegato 17 – visura ipotecaria)

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti agli attuali intestatari a seguito:

1. Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Pordenone a favore di [REDACTED]  
(coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], contro [REDACTED]  
Rogito rep. 702 del 25/05/1989 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 11/02/1998 ai nn.1616 R.G. / 1190 R.P.  
(vedi allegato 18 – visura ipotecaria)

2. Atto per causa di morte-certificato di denunciata successione- di [REDACTED]  
Successione testamentaria-  
Rogito rep. 321/9990/10 in data 26/02/2010 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 28/04/2010 ai nn. 6546 R.G. / 4399 R.P.

### Proprietà:

[REDACTED] – Proprietaria per 1/6  
[REDACTED] – Proprietaria per 1/6  
[REDACTED] – Proprietario per 1/6

### Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.12, Mapp.1153 Sub1-2  
- F.12, Mapp.1154  
(vedi allegato 19 – visura ipotecaria)

3. Atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario-di [REDACTED]

Rogito rep. 601/2015 in data 17/03/2015 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 30/03/2015 ai nn. 3656 R.G. / 2679 R.P.

### Relativamente ai seguenti beni immobili

- F.12, Mapp.1153 Sub1-2  
- F.12, Mapp.1154  
(vedi allegato 20 – visura ipotecaria)  
(vedi allegato 21 – atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario)

4. Atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario-di [REDACTED]

Rogito rep. 990/2015 in data 05/05/2015 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 19/05/2015 ai nn. 6200 R.G. / 4405 R.P.

### Relativamente ai seguenti beni immobili

- F.12, Mapp.1153 Sub1-2  
- F.12, Mapp.1154  
(vedi allegato 22 – visura ipotecaria)  
(vedi allegato 23 – atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario)

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione in villini [A7] sita in Roveredo in Piano, via Udine n.27**

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

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 22/81

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Rilascio in data 23/07/1981 al n. di prot. 384

(vedi allegato 24 – Concessione edilizia)

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N.13/91

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE SPAZI INTERNI FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE

Rilascio in data 13/06/1991 al n. di prot. 8062

L'abitabilità/agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: A seguito dell'istanza prot.n. 4020 del 05/04/1994, veniva inoltrata domanda per il rilascio del certificato di abitabilità.

Con lettera prot.5657 del 19/05/1994, l'Unità Locale dei Servizi Sanitari, non concedeva il prescritto parere al fine del rilascio del certificato di abitabilità per i seguenti motivi:

Al piano interrato il previsto locale, "lavanderia" è in effetti uno studio; il "deposito" di mq.77.83 presenta un caminetto all'angolo e denota le caratteristiche di una destinazione a taverna; "l'anticentrale termica" è in effetti una lavanderia.

(vedi allegato 25 – Concessione edilizia e diniego abitabilità)

**Identificativo:** SANATORIA DI OPERE ABUSIVE N.161/94

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (L.28/02/85 n.47)

Per lavori: MODIFICHE INTERNE ALL'ABITAZIONE E VARIAZIONE DI DISTANZA DAI CONFINI

Rilascio in data 26/07/1995 al n. di prot. 12632/94/8513

(vedi allegato 26 – Concessione edilizia in sanatoria)

**Identificativo:** CONCESSIONE SANATORIA N.95/127

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art.39 L.23/12/94 n.724)

Per lavori: REALIZZAZIONE DI PORZIONE DI MURATURA PERIMETRALE DELL'EDIFICIO A DISTANZA NON REGOLAMENTARE DAL CONFINE

Rilascio in data 16/04/1997 al n. di prot. 4931

Certificato di Abitabilità in data 15/04/1997 al n. di prot. 4933

(vedi allegato 27 – Concessione edilizia in sanatoria e Certificato di abitabilità)

### **Conformità edilizia:**

Dalla documentazione tecnica presa in visione si dichiara la conformità edilizia.

### **Conformità urbanistica:**

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roveredo in Piano in data 24/06/2015 al prot.n.0007466/P le aree, oggetto della presente ricadono in maggior parte in zone di recente espansione ( B1) (Art.15) e in minor parte in zona di uso pubblico o interesse generale (Art. 54)- Viabilità stradale esistente

(vedi allegato 28 – certificato di destinazione urbanistica)

## DESCRIZIONE ABITAZIONE E AUTORIMESSA

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare tipo villino sito in Comune di Roveredo in Piano - via Udine n. 27, e catastalmente identificato al F. 12, mapp. 1153.

L'edificio con forma pressoché rettangolare posto al piano terra con annessi accessori al piano scantinato, si sviluppa su una superficie coperta di mq. 300 (circa) ed un volume fuori terra di mc. 700 (circa). L'unità contraddistinta al F.12, mapp.1153 Sub.1 è composta, (Piano terra): ingresso,

vano scala, cucina/pranzo, soggiorno, camera padronale con guardaroba e bagno, bagno, due camere, disimpegno, deposito e ampio porticato sul lato ovest del fabbricato; (Piano scantinato); locali deposito, ripostiglio, lavanderia, w.c. centrale termica, cantina e disimpegno.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

**Piano Terra,**

- muratura portante con intercapedine isolante e rivestimento esterno con mattone a faccia vista;
- divisori interni in laterizio intonacato e rivestimento spatolato di colore bianco;
- solaio in latero-cemento;
- manto di copertura in coppi;
- lattonerie in rame;
- pavimenti zona giorno in legno e marmo in cucina;
- pavimenti zona notte in parquet e piastrelle in bagno;
- rivestimenti servizi igienici e cucina in piastrelle;
- rivestimento parete soggiorno a sud-ovest con mattoni a faccia vista;
- pareti interne nella zona notte con intonaco e tinteggiatura a civile;
- vano scala con elementi in vetrocemento;
- servizi igienici completi di sanitari in ceramica;
- serramenti in alluminio e PVC, con vetrocamera in parte dotati di scuretti in legno ed in parte forniti di inferriata;
- controsoffitto con faretti di illuminazione nell'ingresso e nel disimpegno della zona notte;
- portoncino di accesso in legno e vetro di tipo blindato;
- porte interne in legno lisce nella zona notte e porte interne scorrevoli in legno e vetro nella zona giorno;
- Impianti idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo "a pavimento" con caldaia alimentata a gas metano di rete e caminetto nel soggiorno;
- impianto citofonico e di allarme.

Impianti di cui non è stata verificata la perfetta funzionalità in quanto l'immobile risulta non abitato.

**Piano Scantinato,**

- scale di accesso al piano scantinato con rivestimento in legno e ringhiera in ferro;
- pavimenti disimpegno e depositi in piastrelle e pavimento ripostiglio in legno;
- servizio igienico con pavimento e rivestimento in piastrelle, completo di sanitari in ceramica;
- rivestimento e controsoffitto deposito (taverna) in perline di legno;
- rivestimento vano scala intonaco e spatolato;
- murature perimetrali deposito posto a ovest, con getto in c.a. a vista;
- solaio in latero-cemento;
- porte interne in legno lisce;
- serramenti esterni sul lato sud, in PVC di colore bianco con vetrocamera;
- serramenti esterni sul lato nord, in alluminio anodizzato con vetrocamera di tipo martellato;
- griglie bocche di lupo in ferro;
- impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con caldaia autonoma alimentata a gas metano di rete e corpi radianti e caminetto in taverna.

Di pertinenza all'abitazione, si rileva, al piano terra, l'autorimessa, catastalmente identificata al F. 12, mapp. 1153, Sub. 2, della superficie di circa mq.38.00, accessibile attraverso area esterna.

La struttura portante dell'autorimessa è costituita da muratura in c.a., intonacata e tinteggiata, solaio in latero - cemento, controsoffitto con lastre in cartongesso, basculante in ferro/legno, pavimento in piastrelle e serramenti in PVC con vetrocamera satinata.

Condizioni generali dell'immobile:

Nel suo complesso l'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione.

All'abitazione compete la corte esclusiva catastalmente identificata al F. 12 mapp. 1153, sub.3

L'area scoperta è sistemata a giardino piantumato e parzialmente pavimentata con percorsi esterni in ciottolato e marciapiedi in lastre di pietra.

L'intera area è recintata da muretto e rete metallica.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Comunale via Udine attraverso accessi carraio e pedonale muniti di cancelli in ferro con apertura elettrica.

*(vedi allegato 29 – documentazione fotografica)*

La particella identificata al F.12 Mapp.1154 della superficie catastale di are 01.33 identifica di fatto

parte della sede viaria denominata " via Udine" e risulta urbanisticamente ricadente in zona di uso pubblico o interesse generale-Viabilità stradale esistente.

L'area confina con l'abitazione al F.12, mapp.1153, Sub 1-2, ed è direttamente accessibile attraverso strada vicinale.

(vedi allegato 30 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>ABITAZIONE F. 12, mapp. 1153,</b>	<b>Sup. lorda di pavimento</b>	<b>400,00</b>	<b>1,00</b>	<b>400,00</b>
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:</b>				
<b>Sub.1</b>				
- Abitazione al piano terra		= 226.00 mq (circa)		
- Portico al piano terra mq. 37.00 x 0.25		= 9.25 mq (circa)		
- Deposito al piano interrato mq. 293.00 x 0.50		= 146.50 mq (circa)		
<b>Sub.2</b>				
- Autorimessa al piano terra mq. 38.00 x 0.50		= 19.00 mq (circa)		
Totale superficie commerciale = mq. 400.75 si arrotonda a (400.00 mq)				
<b>AREA STRADALE F. 12, mapp. 1154</b>	<b>Sup. catastale</b>	<b>133,00</b>	<b>1,00</b>	<b>133,00</b>

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Craterio di stima:

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

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

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

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

### Valutazione corpi: ABITAZIONE E AUTORIMESSA

Nel valore assegnato viene compresa l'area catastalmente identificata al F. 12, mapp. 1154

-Abitazione – F. 12, mapp. 1153, Sub. 1-2 mq. 400.00 x €/mq. 650,00 = €. 260.000,00

\*\*\*\*\*

### Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.);

= €. 65.000,00

### Prezzo base d'asta del lotto:

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

= €. 195.000,00

Beni in Roveredo in Piano (Pordenone)  
Via Julia

## Lotto: 002

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

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

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

Identificativo corpo **A): ABITAZIONE SUB.1 E AUTORIMESSA SUB.6**

**B): ABITAZIONE SUB.2**

**C): ABITAZIONE SUB.3**

**D) CAPANNONE SUB.4 E TETTOIA SUB.5**

#### RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE AL

F. 14, MAPP. 522, SUB. 1-2-3-4-5-6

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Proprietaria per 1/4

Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE DEI BENI

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

[REDACTED] Proprietario per 1/4

#### Eventuali intestatari non eseguiti:

[REDACTED] - Proprietario per 2/4  
(vedi allegato 31 - visura catastale)

#### Identificazione catastale (vedi allegato 32 - estratto di mappa)

La particella identificata **al Foglio 12, particella 522**, risulta censita al Catasto terreni come ENTE URBANO di are 13.36

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - Proprietaria per 1/4

[REDACTED] Proprietario per 1/4

[REDACTED] - Proprietario per 2/4

**foglio 12, particella 522, sub. 1**, categoria A/2, classe 1, vani 7, R.C. € 650,74

Note: ABITAZIONE AL PIANO TERRA

(vedi allegato 33 - planimetria catastale)

**foglio 12, particella 522, sub. 2**, categoria A/2, classe 1, vani 7,5, R.C. € 697,22

Note: ABITAZIONE AL PIANO PRIMO

(vedi allegato 34 - planimetria catastale)

**foglio 12, particella 522, sub. 3**, categoria A/2, classe 1, vani 6, R.C. € 557,77

Note: ABITAZIONE AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

(vedi allegato 35 - planimetria catastale)

**foglio 12, particella 522, sub. 4**, categoria D/8, R.C. € 1.270,48

Note: CAPANNONE AL PIANO TERRA

(vedi allegato 36 – planimetria catastale)

**foglio 12, particella 522, sub. 5**, categoria C/7, classe 3, mq.178, R.C. € 119,51

Note: TETTOIA

(vedi allegato 37 – planimetria catastale)

**foglio 12, particella 522, sub. 6**, categoria C/6, classe 1, mq. 72, R.C. € 159,89

Note: AUTORIMESSA AL PIANO SCANTINATO

(vedi allegato 38 – planimetria catastale)

Alle unità immobiliari catastalmente identificate al F. 12, mapp.522, Sub.1-2-3-4-5-6 compete la corte comune contraddistinta al F. 12, mapp.522 sub. 7

(vedi allegato 39 – vedi elaborato planimetrico)

### **Conformita' catastale:**

In data 08/07/2015 al prot. 8083/P il Comune di Roveredo in Piano rilasciava certificazione attestante che per l'immobile oggetto della presente non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.

(vedi allegato 9 – certificato assenza provvedimenti sanzionatori).

## **9. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di fabbricato a destinazione mista: residenziale, produttivo/commerciale, con civici distinti, costituiti da due/tre piani fuori terra e con scoperto di proprietà. Trattasi di unità immobiliari, poste a breve distanza dal centro urbano di Roveredo in Piano in via Yulia n.19-21. La zona è facilmente raggiungibile sia dalla strada Provinciale "SP7", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

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

Il complesso edilizio è collegato alla Viabilità Comunale attraverso accesso pedonale e accessi pedonale/carraio alla viabilità privata.

L'area esterna di uso comune, pavimentata in parte in cls, in parte con ghiaietto e la restante parte sistemata con verde piantumato, è recintata per l'intera area da muretto in c.a.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

## **10. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile si trova attualmente libero da persone ma non da cose.

## **11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

**1. Iscrizione Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. - contro [REDACTED]

- Importo ipoteca: € 100.000,00

- Importo capitale: € 75.717,50

Rogito rep. 2895 in data 14/12/2010 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari a Pordenone in data 27/12/2010 ai nn. 19281 R.G. / 3859 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/4 [REDACTED]

-F.12, Mapp.522 Sub. 1-2-3-4-5-6

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**2. Iscrizione Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. - contro [REDACTED]

- Importo ipoteca: € 50.000,00

- Importo capitale: € 27.279,90

Rogito rep. 69 in data 13/01/2011 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 27/01/2011 ai nn. 1507 R.G. / 203 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/4 [redacted], 1/4 [redacted]

-F.12, Mapp.522 Sub. 1-2-3-4-5-6

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

**3. Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. - contro [redacted] e [redacted]

- Importo ipoteca: € 180.000,00

- Importo capitale: € 130.617,07

Rogito rep. 1399/2011 in data 10/10/2011 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 12/10/2011 ai nn. 14851 R.G. / 2645 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/4 [redacted] 1/4 [redacted]

-F.12, Mapp.522 Sub. 1-2-3-4-5-6

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

**4. Iscrizione ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art.77 del D.P.R. n.602 del 1973), a favore di EQUITALIA Nord S.P.A. - contro [redacted]

- Importo ipoteca: € 82.631,60

- Importo capitale: € 41.315,80

Rogito rep. 264/9114 in data 03/10/2014 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 06/10/2014 ai nn. 10857 R.G. / 1663 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/4 [redacted]

-F.12, Mapp.522 Sub. 1-2-3-4-5-6

(vedi allegato 16 – visura ipotecaria)

**5. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. contro [redacted] e [redacted]

Rogito rep. 1661 in data 19/09/2014 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 07/10/2014 ai nn. 10908 R.G. / 8075 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/4 [redacted] 1/4 [redacted]

-F.12, Mapp.522 Sub. 1-2-3-4-5-6

(vedi allegato 17 – visura ipotecaria)

## 12. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti agli attuali intestatari a seguito:

1. Atto per causa di morte-certificato di denunciata successione- di [redacted]

[redacted] Successione testamentaria-

Rogito rep. 1639/9990/10 in data 13/10/2010 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 30/12/2010 ai nn. 19686 R.G. / 13101 R.P.

### Proprietà:

[redacted] - Proprietaria per 1/4

[redacted] - Proprietario per 1/4

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.12, Mapp.522 Sub1-2-3-4-5-6

(vedi allegato 40 – visura ipotecaria)

2. Atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario-di [redacted]

Rogito rep. 601/2015 in data 17/03/2015 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 30/03/2015 ai nn. 3656 R.G. / 2679 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.12, Mapp.522 Sub1-2-3-4-5-6

(vedi allegato 20 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 21 – atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario)

**3. Atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario-di**

Rogito rep. 990/2015 in data 05/05/2015 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 19/05/2015 ai nn. 6200 R.G. / 4405 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.12, Mapp.522 Sub1-2-3-4-5-6

(vedi allegato 22 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 23 – atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario)

**13. PRATICHE EDILIZIE:**

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

**Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Rilascio in data 31/03/1960 al n. di prot. 77

Permesso di abitabilità in data 27/09/1961 al n. di prot. 24

NOTE: pratica edilizia relativa all'abitazione Sub.1 e all'autorimessa Sub.6

(vedi allegato 41 – Permesso di costruire e di abitabilità)

**Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE ARTIGIANALE

Rilascio in data 03/01/1967 al n. di prot. 269

Permesso di agibilità mai stato rilasciato.

NOTE: pratica edilizia relativa al capannone - Sub.4

(vedi allegato 42 – Permesso di costruire)

**Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA TETTOIA AD USO RICOVERO MATERIALI

Rilascio in data 09/02/1971 al n. di prot. 801

Permesso di agibilità mai stato rilasciato.

NOTE: pratica edilizia relativa alla tettoia - Sub.5

(vedi allegato 43 – Permesso di costruire)

**Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: SOPRAELEVARE EDIFICIO DESTINATO AD USO ABITAZIONE

Rilascio in data 30/03/1971 al n. di prot. 873

Autorizzazione di abitabilità in data 15/12/1975, pratica n. 873.

NOTE: pratica edilizia relativa all'abitazione - Sub.3

(vedi allegato 44 – Permesso di costruire)

**Identificativo:** NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA RECINZIONE

Rilascio in data 14/05/1976 al n. di prot. 1502 - pratica n. 96/76

(vedi allegato 45 – Nulla osta)

**Identificativo:** NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie e successiva variante

Per lavori: MODIFICA COPERTURA

Rilascio in data 02/07/1976 al n. di prot. 1557- pratica n. 98/76 e variante del 30/05/1977

NOTE: pratica edilizia relativa all'abitazione - Sub.2

(vedi allegato 46 – Nulla osta)

**Identificativo:** CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI RECINZIONE

Rilascio in data 17/10/1978 al n. di pratica 97/78

(vedi allegato 47 – Concessione edilizia)

**Identificativo:** CONCESSIONE IN SANATORIA

Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Per lavori: SOPRAELEVAZIONE DI FABBRICATO PER RICAVARE UNA SOFFITTA

Rilascio in data 31/01/1997 al n. di prot. 1333

Certificato di agibilità in data 28/05/1997 al n. di prot. 6913

NOTE: pratica edilizia relativa all'abitazione - Sub.3

(vedi allegato 48 – Concessione in sanatoria)

**Identificativo:** CONCESSIONE IN SANATORIA

Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Per lavori: TRASFORMAZIONE DELLA SOFFITTA IN APPARTAMENTO

Rilascio in data 27/01/1997 al n. di prot. 925

Certificato di abitabilità in data 14/05/1997 al n. di prot. 6258

NOTE: pratica edilizia relativa all'abitazione - Sub.2

(vedi allegato 49 – Concessione in sanatoria)

**Conformità edilizia:**

da una attenta analisi tra i progetti approvati e le planimetrie catastali, si rilevano i seguenti abusi:

**In riferimento al Sub.3**, la scala di collegamento ai piani, è stata spostata rispetto al progetto approvato, di circa mt. 2.00 sul lato sud-est.

**In riferimento al Sub.5**, le dimensioni della tettoia, sono maggiori rispetto al progetto approvato per una superficie coperta di circa mq. 100,00

(vedi allegato 50 – Abusi)

**Conformità urbanistica:**

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roveredo in Piano in data 24/06/2015 al prot.n.0007466/P l'area, oggetto della presente ricade in maggior parte in zona di attività industriali e artigianali singole esistenti (Art.22) e in minor parte in zona di uso pubblico o interesse generale (Art. 54)- Viabilità stradale esistente

(vedi allegato 28 – Certificato di destinazione urbanistica)

## DESCRIZIONE

### ABITAZIONE E AUTORIMESSA, Sub.1-6

Trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato bifamiliare sito in Comune di Roveredo in Piano - via Yulia n.21 e catastalmente identificato al F.12, Mapp. 522, Sub. 1.

L'unità immobiliare posta al primo terra, sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 140.00 (circa), ed è formata da: ingresso, disimpegno, cucina, "stanza", corridoio, tre camere, bagno e w.c..

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- struttura portante costituita da muratura in laterizio;
- solaio d'interpiano in latero-cemento;
- pavimenti zona giorno e corridoio in piastrelle di graniglia;
- pavimenti zona notte in legno;
- pavimenti servizi igienici in piastrelle;
- pareti in parte con intonaco tinteggiato a civile e in parte con carta da parati ;
- rivestimenti servizi igienici e cucina in piastrelle;
- Il locale ad uso "stanza" è al grezzo priva di pavimenti e intonaci;
- servizi igienici dotati di sanitari in ceramica;
- serramenti esterni zona giorno in alluminio anodizzato con vetro camera, provvisti di tapparelle in PVC;

- serramenti esterni zona notte in legno con vetro semplice;
- portoncino di ingresso in alluminio anodizzato;
- porte interne tamburate lisce;
- impianti idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con caldaia autonoma alimentata a gas metano di rete e corpi radianti in ghisa;
- Impianto citofonico;

Impianti di cui non è stata verificata la perfetta funzionalità in quanto l'immobile risulta non abitato.  
(vedi allegato 51- documentazione fotografica)

Di pertinenza all'abitazione si rileva al piano scantinato l'autorimessa, catastalmente identificata al F. 12, mapp. 522, Sub. 6, della superficie commerciale di mq. 41.00 (circa) e accessibile sia dall'area esterna, sia dall'unità immobiliare sub.1.

La struttura portante dell'autorimessa è allo stato grezzo con muri perimetrali in getto senza intonaco, solai in latero-cemento, serramenti in alluminio e vetro, basculante in ferro e impianto elettrico.

Condizioni generali dell'immobile:

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione.  
(vedi allegato 52 - documentazione fotografica esterni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>ABITAZIONE .F. 12, mapp.522, Sub. 1-6</b>	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
- Abitazione al piano terra			= mq. 140,00 (circa)	
- Autorimessa al piano scantinato 82,00 x 0,50			= mq. 41,00 (circa)	
Totale superficie commerciale = mq. 181,00 si arrotonda a (mq. 180,00)				

## DESCRIZIONE ABITAZIONE, Sub.2

Trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato bifamiliare sito in Comune di Roveredo in Piano - via Yulia n.21 e catastalmente identificato al F.12, Mapp. 522, Sub. 2

L'unità immobiliare posta al primo piano, accessibile attraverso scala esterna, sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 140.00 (circa), ed è formata da: ingresso, ripostiglio, cucina, pranzo, soggiorno, corridoio, bagno e tre camere.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- struttura portante costituita da muratura in laterizio;
- solaio d'interpiano in latero-cemento;
- copertura inclinata in latero-cemento e manto con guaina impermeabilizzante;
- grondaie in lamiera;
- pavimenti zona giorno in piastrelle;
- pavimenti zona notte in moquette e legno, nel bagno in piastrelle;
- rivestimenti servizi igienici e cucina in piastrelle;
- pareti nella zona giorno intonacate e tinteggiate a civile;
- rivestimento zona notte con carta da parati;
- controsoffitto zona notte con perline in legno;
- serramenti esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera e tendine oscuranti;
- portoncino di accesso in alluminio anodizzato;
- porte interne tamburate lisce;
- impianti idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con caldaia autonoma alimentata a gas metano di

rete e corpi radianti in ghisa;

- impianto citofonico;

Impianti di cui non è stata verificata la perfetta funzionalità in quanto l'immobile risulta non abitato.  
(vedi allegato 53- documentazione fotografica)

Condizioni generali dell'immobile:

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione.

(vedi allegato 52 - documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>ABITAZIONE .F. 12, mapp.522, Sub. 2</b>	sup lorda di pavimento	140,00	1,00	140,00
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
- Abitazione al piano primo			= mq.	140,00

### DESCRIZIONE ABITAZIONE, Sub.3

Trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato a destinazione mista sito in Comune di Roveredo in Piano - via Yulia n.19 e catastalmente identificato al F.12, Mapp. 522, Sub. 3

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra ed ha una superficie commerciale complessiva di mq. 160.00 (circa).

L'immobile al piano primo è accessibile da ingresso autonomo attraverso scala rivestita di marmo, ed è composto da: cucina, soggiorno, due camere, bagno, terrazzo e scala di collegamento al piano superiore, nel quale è ricavato un locale soffitta e piccolo ripostiglio.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- struttura portante costituita da muratura in laterizio;
  - divisori interni in laterizio;
  - solai in latero cemento;
  - copertura con elementi tralicciati in ferro e manto in pannelli di monopanel;
  - tamponamenti perimetrali piano soffitta in monopanel;
  - pavimento zona giorno in piastrelle e marmo;
  - pavimento zona notte in legno;
  - pavimento al piano secondo in piastrelle;
  - rivestimento cucina e bagno in piastrelle;
  - pareti intonacate e tinteggiate a civile;
  - servizio igienico con sanitari in ceramica;
  - finestre in alluminio anodizzato con vetrocamera, provvisti di tapparelle in PVC;
  - portoncino in legno;
  - impianto elettrico non funzionante;
  - impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con caldaia autonoma alimentata a gas metano di rete e corpi radianti in ghisa non funzionanti;
- (vedi allegato 54- documentazione fotografica)

Condizioni generali dell'immobile:

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione.

(vedi allegato 55- documentazione fotografica esterni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>ABITAZIONE F. 12, mapp.522, Sub. 3</b>	sup lorda di pavimento	160,00	1,00	160,00
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
- Abitazione al piano terra e primo = mq. 103.00 (circa)				
- Terrazzo al piano primo = mq. 17.00 x 0.30 = mq. 5.10 (circa)				
- Soffitta al piano secondo = mq. 103.00 x 0.50 = mq. 51.50 (circa)				
Totale superficie commerciale = mq. 159.60 si arrotonda a (mq. 160.00)				

### DESCRIZIONE

#### CAPANNONE E TETTOIA, Sub.4-5

Trattasi di locale ad uso Capannone artigianale facente parte di fabbricato a destinazione mista sito in Comune di Roveredo in Piano - via Yulia e catastalmente identificato al F.12, Mapp. 522, Sub.4

Il locale posto al piano terra, accessibile attraverso portico con parziale vetrata, sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 380.00 (circa), ed è formato da ingresso, due uffici, magazzino, w.c e ampio laboratorio.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- struttura portante costituita da muratura;
  - copertura con capriate in ferro e manto con lastre in cemento amianto (eternit), poggiati su sottostanti pannelli in lastre di fibrocemento;
  - solaio in latero-cemento;
  - pavimento laboratorio in cemento liscio;
  - pavimenti uffici in piastrelle;
  - portoni d'ingresso scorrevoli in ferro;
  - porta d'ingresso uffici dalla viabilità comunale in ferro e vetro;
  - porte interne in ferro;
  - pareti intonacate e tinteggiate a civile;
  - serramenti in ferro e vetro;
  - rivestimento fronte strada con intonaco graffiato;
  - impianto elettrico con corpi illuminanti al neon non funzionante;
  - impianto di riscaldamento non funzionante;
- (vedi allegato 56- documentazione fotografica)  
(vedi allegato 55- documentazione fotografica esterni)

Dal locale ad uso laboratorio, si accede alla Tettoia della superficie coperta di mq. 190.00 (circa), catastalmente identificata al F. 12, mapp. 522, sub.5.

Il fabbricato presenta struttura intelaiata in ferro con tamponamenti laterali in lamiera e pannelli in materiale plastico, copertura con tralici in ferro e manto in pannelli autoportanti in mono-panel, pavimento in liscio di calcestruzzo del tipo industriale, ed è dotata di neon sulla copertura per illuminazione e impianto elettrico.

(vedi allegato 57- documentazione fotografica)

Condizioni generali dell'immobile:

Nel suo complesso l'unità ad uso commerciale si presenta in normale stato di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>ABITAZIONE .F. 12, mapp.522, Sub. 4-5</b>	sup lorda di pavimento	425,00	1,00	425,00
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
- Capannone al piano terra = mq. 370.00 (circa)				
- Portico al piano terra = mq.27.00 x 0.30 = mq. 8.10 (circa)				
- Tettoia al piano terra = mq.190.00 x 0.25 = mq. 47.50 (circa)				
Totale superficie commerciale = mq. 425.60 si arrotonda a (mq. 425.00)				

#### 14. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### Criterio di stima:

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

- caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- dalla necessità di provvedere allo smaltimento delle lastre in cemento amianto (eternit) a copertura del capannone.

In sede di perizia non ho indagato circa eventuali passività ambientali ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materiali di tutela ambientale, ad esclusione di quanto precedentemente descritto.

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
<b>ABITAZIONE E AUTORIMESSA- F.12, mapp. 522, Sub. 1-6</b>	sup lorda di pavimento	<b>180,00</b>	<b>400,00</b>	<b>72.000,00</b>
<b>ABITAZIONE - F. 12, mapp. 522, Sub.2</b>	sup lorda di pavimento	<b>140,00</b>	<b>400,00</b>	<b>56.000,00</b>
<b>ABITAZIONE - F. 12, mapp. 522, Sub.3</b>	sup lorda di pavimento	<b>160,00</b>	<b>400,00</b>	<b>64.000,00</b>
<b>CAPANNONE E TETTOIA - F.12, mapp. 522, Sub. 4-5</b>	sup lorda di pavimento	<b>425,00</b>	<b>100,00</b>	<b>42.500,00</b>
<b>TOTALE VALORE</b>			<b>= €. 234.500,00 arrotondato a €.230.000,00</b>	

**DETERMINAZIONE QUOTA DI SPETTANZA**

Dagli atti presi in visione si rileva che gli esecutati risultano essere proprietari per la quota complessiva di ½, mentre la restante quota è intestata al Sig. [REDACTED]

**VALORE DI COMPETENZA SPETTANTE A [REDACTED] e [REDACTED]**

- Valore quota di 1/2 di proprietà = €. 230.000,00 x 1/2 = €. 115.000,00

**VALORE DI COMPETENZA SPETTANTE A [REDACTED]**

- Valore quota di 1/2 di proprietà = €. 230.000,00 x 1/2 = €. 115.000,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

(115.000,00 x 0.25%) = €.28.750,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trova: 115.000,00 - (115.000,00 x 0.25%) = €. 86.250,00

**ARROTONDATO A**

**= €. 85.000,00**

**PROGETTO DIVISIONALE**

In una divisione immobiliare bisogna sostanzialmente ottenere tante porzioni quanti sono i condividenti salvaguardando il valore patrimoniale dell'immobile e le porzioni così determinate devono consentire di godere e disporre del bene senza particolari vincoli.

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, in qualità di C.T.U. dell'esecuzione immobiliare in oggetto, ha rilevato che la proprietà immobiliare, sopra descritta, è costituita da più fabbricati a destinazione mista.

Attesa la complessità derivante dalla oggettiva discutibilità delle scelte divisionali che potrebbero essere effettuate, parrebbe opportuno allo scrivente C.T.U., anche al fine di non gravare la procedura di ulteriori costi, ottenere l'adesione di tutti i soggetti comproprietari dell'immobile al fine di redigere un progetto divisionale definitivo che dovrà essere preventivamente approvato al Giudice dell'Esecuzione.

In alternativa potrà essere alienata unicamente la quota indivisa di ½ dell'intera proprietà (quota di spettanza agli esecutati) in questo caso sarà notevolmente ridotta la partecipazione all'asta di eventuali acquirenti con conseguente riduzione del valore della singola quota.

Beni in Roveredo in Piano (Pordenone)  
Via Ungaresca

## Lotto: 003

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

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

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

Identificativo corpo A): **TERRENO AD USO AGRICOLO**

Terreno ad uso agricolo sito in Roveredo in Piano (Pordenone), via Ungaresca

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA CONTRADDISTINTA AL  
F. 7, MAPP. 128

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Proprietaria per 1/12  
[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietaria per 1/12  
[REDACTED]

Regime Patrimoniale: **COMUNIONE LEGALE DEI BENI**  
(vedi allegato 2 - estratto per riassunto atto di matrimonio)

[REDACTED] - Proprietario per 1/12  
[REDACTED]

Eventuali intestatari non eseguiti:

[REDACTED] - Proprietario per 3/12  
[REDACTED] - Proprietaria per 3/12  
[REDACTED] - Proprietario per 3/12

identificazione catastale (vedi allegato 58 - estratto di mappa)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] - proprietaria per 1/12  
[REDACTED] - proprietario per 1/12  
[REDACTED] - proprietaria per 1/12  
[REDACTED] - Proprietario per 3/12  
[REDACTED] - Proprietaria per 3/12  
[REDACTED] - Proprietario per 3/12

Note: Dovrà essere aggiornata l'intestazione catastale in quanto la Sig.ra [REDACTED]  
è stata erroneamente indicata come [REDACTED]

**Foglio 7, particella 128**, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale are  
42,90, R.D. € 25,48 R.A. € 18,83

(vedi allegato 59 – visura catastale)

## 16. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di aria agricola sita in Comune di Roveredo in Piano.  
L'area è accessibile dalla viabilità Pubblica attraverso strada vicinale.  
La zona è facilmente raggiungibile sia dalla strada Provinciale "SP7", oltre che da una rete di strade secondarie locali.  
L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di aree ad uso agricolo.

## 17. STATO DI POSSESSO:

Il terreno viene coltivato dal Sig.re [REDACTED] come da sua dichiarazione verbale in sede di sopralluogo.

## 18. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

**1. Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. per la quota di 3/12 - contro [REDACTED]

- Importo ipoteca: € 350.000,00

- di cui € 334.520,90 per importo capitale e 15.479,10 per importo interessi

Rogito rep. 1714/2010 in data 14/09/2010 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 16/09/2010 ai nn. 14066 R.G. / 2792 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/12 [REDACTED] 1/12 [REDACTED] 1/12 [REDACTED]

-F.7, Mapp.128

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

**2. Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. - contro [REDACTED]

- Importo ipoteca: € 100.000,00

- Importo capitale: € 75.717,50

Rogito rep. 2895 in data 14/12/2010 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 27/12/2010 ai nn. 19281 R.G. / 3859 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/12 [REDACTED] 1/12 [REDACTED]

-F.7, Mapp.128

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

**3. Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. - contro [REDACTED]

- Importo ipoteca: € 50.000,00

- Importo capitale: € 27.279,90

Rogito rep. 69 in data 13/01/2011 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 27/01/2011 ai nn. 1507 R.G. / 203 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/12 [REDACTED] 1/12 [REDACTED]

-F.7, Mapp.128

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

**4. Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. - contro [REDACTED]

- Importo ipoteca: € 180.000,00

- Importo capitale: € 130.617,07

Rogito rep. 1399/2011 in data 10/10/2011 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 12/10/2011 ai nn. 14851 R.G. / 2645 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/12 [REDACTED] /12 [REDACTED] 1/12 [REDACTED]

[REDACTED]  
-F.7, Mapp.128  
(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

**5. Iscrizione Ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art.77 del D.P.R. n.602 del 1973), a favore di EQUITALIA Nord S.P.A. - contro [REDACTED]  
- Importo ipoteca: € 82.631,60  
- Importo capitale: € 41.315,80  
Rogito rep. 264/9114 in data 03/10/2014 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 06/10/2014 ai nn. 10857 R.G. / 1663 R.P.  
Relativamente alla quota di proprietà di 1/12 [REDACTED]  
-F.7, Mapp.128  
(vedi allegato 16 – visura ipotecaria)

**6. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. contro [REDACTED]  
Rogito rep. 1661 in data 19/09/2014 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 07/10/2014 ai nn. 10908 R.G. / 8075 R.P.  
Relativamente alla quota di proprietà di 1/12 [REDACTED] 1/12 [REDACTED] 1/12  
[REDACTED]  
-F.7, Mapp.128  
(vedi allegato 17 – visura ipotecaria)

## 19. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti agli attuali intestatari a seguito:

1. Atto per causa di morte-certificato di denunciata successione- di [REDACTED] deceduto il 26/01/2009-Successione testamentaria-  
Rogito rep. 321/9990/10 in data 26/02/2010 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 28/04/2010 ai nn. 6546 R.G. / 4399 R.P.

### Proprietà:

[REDACTED] – Proprietaria per 1/12  
[REDACTED] – Proprietaria per 1/12  
[REDACTED] – Proprietario per 1/12

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.7, Mapp.128  
(vedi allegato 19 – visura ipotecaria)

2. Atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario-di [REDACTED]

Rogito rep. 601/2015 in data 17/03/2015 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 30/03/2015 ai nn. 3656 R.G. / 2679 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.7, Mapp.128  
(vedi allegato 20 – visura ipotecaria)  
(vedi allegato 21 – atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario)

3. Atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario-di [REDACTED]

Rogito rep. 990/2015 in data 05/05/2015 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 19/05/2015 ai nn. 6200 R.G. / 4405 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.7, Mapp.128  
(vedi allegato 22 – visura ipotecaria)  
(vedi allegato 23 – atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario)

**Conformità urbanistica:**

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roveredo in Piano in data 24/06/2015 al prot.n.0007466/P, l'area oggetto della presente ricade in maggior parte in zona E.4 (Art.28)- Zone di interesse agricolo paesaggistico e in minor parte in zona E.4 (Art.28)- Zone di interesse agricolo paesaggistico soggetta a fascia di rispetto vincolo stradale (Art. 54)  
(vedi allegato 28 – certificato di destinazione urbanistica)

**DESCRIZIONE**  
**TERRENO AD USO AGRICOLO**

Trattasi di terreno ad uso agricolo sito in Comune di Roveredo in Piano, in via Ungaresca, catastalmente identificato al F.7 Mapp.128 della superficie catastale di are 42,90  
L'area ha morfologia pianeggiante, di qualità ghiaioso incolto e privo di impianto di irrigazione e direttamente accessibile attraverso strada principale.  
(vedi allegato 60 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>AREA AGRICOLA F. 7, mapp.128</b>	Sup. catastale	4290	1,00	4290

**20. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Criterio di stima:**

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

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

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

**1) Valutazione corpo: AREA AGRICOLA**

- Area agricola – F. 7, mapp. 128 mq. 4.290,00 x €/mq.3,50 = **€ 15.015,00 arrotondato a € 15.000,00**

**DETERMINAZIONE QUOTA DI SPETTANZA**

Dagli atti presi in visione si rileva che gli esecutati risultano essere proprietari per la quota complessiva di 3/12.

**VALORE DI COMPETENZA SPETTANTE AGLI ESECUTATI**

- Valore quota di 3/12 di proprietà = € 15.000,00 x 3/12 = **€ 3.750,00**

**VALORE DI COMPETENZA SPETTANTE AI RESTANTI COMPROPRIETARI**

- Valore quota di 9/12 di proprietà = € 15.000,00 x 9/12 = **€ 11.250,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

	(3.750,00 x 0.25%)=	= €.937,50
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>		
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	3.750,00 – (3.750,00 x 0.25%)=	= €. 2.812,50
<b>ARROTONDATO A</b>		<b>= €. 2.800,00</b>

**PROGETTO DIVISIONALE**

In una divisione immobiliare bisogna sostanzialmente ottenere tante porzioni quanti sono i condividenti salvaguardando il valore patrimoniale dell'immobile e le porzioni così determinate devono consentire di godere e disporre del bene senza particolari vincoli.

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, in qualità di C.T.U. dell'esecuzione immobiliare in oggetto, ha rilevato che la proprietà immobiliare, sopra descritta, è costituita da area agricola.

Attesa la complessità derivante dalla oggettiva discutibilità delle scelte divisionali che potrebbero essere effettuate, parrebbe opportuno allo scrivente C.T.U., anche al fine di non gravare la procedura di ulteriori costi, ottenere l'adesione di tutti i soggetti comproprietari dell'immobile al fine di redigere un progetto divisionale definitivo che dovrà essere preventivamente approvato al Giudice dell'Esecuzione.

In alternativa potrà essere alienata unicamente la quota indivisa di 3/12 dell'intera proprietà (quota di spettanza agli esecutati) in questo caso sarà notevolmente ridotta la partecipazione all'asta di eventuali acquirenti con conseguente riduzione del valore della singola quota.

Beni in Aviano (Pordenone)  
Località Giais  
Via Santa Barbara

## Lotto: 004

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

### 21. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI:

Identificativo corpo A): ABITAZIONE IN AVIANO F.14 MAPP.1103

B): TERRENI AGRICOLI IN AVIANO F.14 MAPP.

1097,1098,1100,1101,1104,1105

C): TERRENI AGRICOLI IN AVIANO F.7 MAPP. 34 E F.13 MAPP. 203

D): TERRENO AGRICOLO IN AVIANO F.11 MAPP. 119

E): TERRENO AGRICOLO IN MONTEREALE VALCELLINA F.34 MAPP. 81

RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE NEL COMUNE DI AVIANO  
F. 14, MAPP. 1103, 1097, 1098, 1100, 1101, 1104, 1105

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Proprietaria per 1/3

#### Eventuali intestatari non esegutati:

[REDACTED] - Proprietaria per 1/3  
[REDACTED] - Proprietaria per 1/3  
(vedi allegato 61 - visura catastale)

#### identificazione catastale (vedi allegato 62 - estratto di mappa)

La particella identificata al Foglio 14, particella 1103, risulta censita al Catasto terreni come ENTE URBANO di are 07.15

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] - proprietaria per 1/3  
- [REDACTED] - Proprietaria per 1/3  
- [REDACTED] - Proprietaria per 1/3

**foglio 14, particella 1103**, categoria A/3, classe 1, vani 6, R.C. € 325,37

Note: ABITAZIONE AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

(vedi allegato 63 - planimetria catastale)

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] - proprietaria per 1/3  
- [REDACTED] - Proprietaria per 1/3  
- [REDACTED] - Proprietaria per 1/3

**Foglio 14, particella 1097**, qualità SEMINATIVO ARBORETO, classe 5, superficie catastale are

04.55, R.D. € 1,41 R.A. € 0,94;

**Foglio 14, particella 1098**, qualità SEMINATIVO ARBORETO, classe 5, superficie catastale are 00.15, R.D. € 0,05 R.A. € 0,03;

**Foglio 14, particella 1100**, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale are 10.60, R.D. € 3,28 R.A. € 1,64;

**Foglio 14, particella 1101**, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale are 00.70, R.D. € 0,22 R.A. € 0,11;

**Foglio 14, particella 1104**, qualità SEMINATIVO ARBORETO, classe 5, superficie catastale are 09.25, R.D. € 2,87 R.A. € 1,91;

**Foglio 14, particella 1105**, qualità SEMINATIVO ARBORETO, classe 5, superficie catastale are 06.50, R.D. € 2,01 R.A. € 1,34.

**RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE NEL COMUNE DI AVIANO**

**F.7, MAPP.34**

**F.13, MAPP.203**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] - Proprietaria per 1/4

**Eventuali intestatari non eseguiti:**

[REDACTED] - Proprietaria per 1/4  
[REDACTED] - Proprietaria per 1/4  
[REDACTED] - Proprietaria per 1/4

(vedi allegato 64 - visura catastale)

**Identificazione catastale**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED] - proprietaria per 1/4  
[REDACTED] - Proprietaria per 1/4  
[REDACTED] - Proprietaria per 1/4  
[REDACTED] - Proprietaria per 1/4

**Foglio 7, particella 34**, qualità INCOLT.PROD., classe 2, superficie catastale are 18.10, R.D. € 1,22 R.A. € 0,19;

(vedi allegato 65 - estratto di mappa)

**Foglio 13, particella 203**, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale are 23.00, R.D. € 11,88, R.A. € 6,53.

(vedi allegato 66 - estratto di mappa)

**RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE NEL COMUNE DI AVIANO**

**F.11, MAPP.119**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] - Proprietaria per 1/3

**Eventuali intestatari non eseguiti:**

[REDACTED] - Proprietaria per 1/3  
[REDACTED] - Proprietaria per 1/3

(vedi allegato 61 – visura catastale)

**identificazione catastale**

(vedi allegato 67 - estratto di mappa)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[redacted] – proprietaria per 1/3  
[redacted] – Proprietaria per 1/3  
[redacted] – Proprietaria per 1/3

**Foglio 11, particella 119**, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale are 28.60, R.D. € 1,82 R.A. €7,39.

**RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE NEL COMUNE DI MONTEREALE VALCELLINA**  
**F.34, MAPP.81**

**Quota e tipologia del diritto**

[redacted] – Proprietaria per 1/4

**Eventuali intestatari non eseguiti:**

[redacted] – Proprietaria per 1/4  
[redacted] – Proprietaria per 1/4  
[redacted] – Proprietaria per 1/4

(vedi allegato 68 – visura catastale)

**Identificazione catastale** (vedi allegato 69 - estratto di mappa)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[redacted] – proprietaria per 1/4  
[redacted] – Proprietaria per 1/4  
[redacted] – Proprietaria per 1/4  
[redacted] – Proprietaria per 1/4

**Foglio 34, particella 81,**

-porzione AA, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale are 31.00, R.D. € 12,81, R.A. € 10,41;

-porzione AB, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale are 04.30, R.D. € 1,44, R.A. € 0,89.

**Conformita' catastale**

Relativamente all'abitazione – F.14, Mapp.1103:

RELATIVAMENTE AL CORPO A: In sede di sopralluogo, da una attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva una lieve difformità. Nello specifico si rileva che all'interno del vano ad uso "stanza lavori", la scala in legno non risulta rappresentata nella scheda catastale.

Note: Trattasi di lievi difformità interne non sostanziali.

**22. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di abitazione, sita in Comune di Aviano - località Giais - frazione Glera - via Santa Barbara n. 66

L'abitazione è collegata alla Viabilità Principale attraverso strada sistemata in ghiaietto.

La zona è facilmente raggiungibile attraverso la S.P. "Pontebbana", oltre che da una rete di strade secondarie locali. L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di aree e edifici sparsi ad uso agricolo/residenziale. Trattasi inoltre, di terreni ad uso agricolo.

**23. STATO DI POSSESSO:**

Da sopralluogo effettuato l'abitazione in via Santa Barbara n.66/A, risulta occupata dalla Sig.ra [REDACTED] comproprietaria non esecutata.

**24. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

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

**1. Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. - contro [REDACTED]

- Importo ipoteca: € 350.000,00

- di cui € 334.520,90 per Importo capitale e 15.479,10 per importo interessi

Rogito rep. 1714/2010 in data 14/09/2010 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 16/09/2010 ai nn. 14066 R.G. / 2792 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/3 [REDACTED]

-F.14, Mapp.1097,1098,1100,1101,1104,1105, Comune di Aviano

-F.11, Mapp.119, Comune di Aviano

Relativamente alla quota di proprietà di 1/4 [REDACTED]

-F.7, Mapp.34, Comune di Aviano

-F.13, Mapp.203, Comune di Aviano

-F.34, Mapp.81, Comune di Montereale Valcellina

(vedi allegato 12 - visura ipotecaria)

**2. Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. - contro [REDACTED]

- Importo ipoteca: € 100.000,00

- Importo capitale: € 75.717,50

Rogito rep. 2895 in data 14/12/2010 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 27/12/2010 ai nn. 19281 R.G. / 3859 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/3 [REDACTED]

-F.14, Mapp.1097,1098,1100,1101,1104,1105, 1103, Comune di Aviano

-F.11, Mapp.119, Comune di Aviano

Relativamente alla quota di proprietà di 1/4 [REDACTED]

-F.7, Mapp.34, Comune di Aviano

-F.13, Mapp.203, Comune di Aviano

-F.34, Mapp.8, Comune di Montereale Valcellina

(vedi allegato 13 - visura ipotecaria)

**3. Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. - contro [REDACTED]

- Importo ipoteca: € 180.000,00

- Importo capitale: € 130.617,07

Rogito rep. 1399/2011 in data 10/10/2011 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 12/10/2011 ai nn. 14851 R.G./ 2645 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/3 [REDACTED]

-F.14, Mapp.1097,1098,1100,1101,1104,1105,1103, Comune di Aviano

-F.11, Mapp.119, Comune di Aviano

Relativamente alla quota di proprietà di 1/4 [REDACTED]

- F.7, Mapp.34, Comune di Aviano
- F.13, Mapp.203, Comune di Aviano
- F.34, Mapp.81, Comune di Montebelluna Valcellina  
(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

**4. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. contro [REDACTED]

Rogito rep. 1661 in data 19/09/2014 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 07/10/2014 ai nn. 10908 R.G. / 8075 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/3 [REDACTED]

- F.14, Mapp.1097,1098,1100,1101,1104,1105,1103, Comune di Aviano
- F.11, Mapp.119, Comune di Aviano

Relativamente alla quota di proprietà di 1/4 [REDACTED]

- F.7, Mapp.34, Comune di Aviano
- F.13, Mapp.203, Comune di Aviano
- F.34, Mapp.81, Comune di Montebelluna Valcellina  
(vedi allegato 17 – visura ipotecaria)

**25. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili sono pervenuti agli attuali intestatari a seguito:

**1. Atto per causa di morte-certificato di denunciata successione- di** [REDACTED]

Rogito rep. 47/786 in data 03/05/1993 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 19/10/1993 ai nn. 11179 R.G. / 8625 R.P.

**Proprietà:**

[REDACTED] Proprietaria per 1/4

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.7, Mapp.34, Comune di Aviano
- F.13, Mapp.203, Comune di Aviano  
(vedi allegato 70 – visura ipotecaria)

**2. Atto di compravendita a rogito dott.SPERANDEO MARIA LUISA in data 31/05/2000 rep.37917 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 12/06/2000 ai nn. 8218 R.G. / 5898 R.P.**

**Proprietà:**

[REDACTED] Proprietaria per 1/4

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.34, Mapp.81, Comune di Montebelluna Valcellina  
(vedi allegato 71 – visura ipotecaria)

**3. Atto giudiziario – sentenza di acquisto per usucapione-**

Rogito rep. 1117/2004 in data 04/06/2004 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 29/09/2004 ai nn. 15656 R.G. / 10381 R.P.

**Proprietà:**

[REDACTED] Proprietaria per 1/3

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.14, Mapp.1097,1098,1100,1101,1104,1105,1103, Comune di Aviano
- F.11, Mapp.119, Comune di Aviano  
(vedi allegato 72 – visura ipotecaria)

**4. Atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario di** [REDACTED]

Rogito rep. 990/2015 in data 05/05/2015 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 19/05/2015 ai nn. 6200 R.G. / 4405 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.14, Mapp.1097,1098,1100,1101,1104,1105,1103, Comune di Aviano
- F.11, Mapp.119, Comune di Aviano

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.7, Mapp.34, Comune di Aviano
- F.13, Mapp.203, Comune di Aviano
- F.34, Mapp.81, Comune di Montereale Valcellina  
(vedi allegato 22 – visura ipotecaria)  
(vedi allegato 23 – atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario)

## 26. PRATICHE EDILIZIE:

### Conformità edilizia:

Relativamente all'immobile identificato al F.14, Mapp.1103

Da ricerche effettuate presso il Comune di Aviano non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione.

Inoltre, in sede di sopralluogo si è rilevato un locale ad uso deposito su corpo staccato, avente struttura portante in blocchi di cls, copertura costituita in parte da soletta piana in c.a. e in parte in ferro, con manto in pannelli autoportanti in monopanel, pavimento in cls e portone in ferro, realizzato presumibilmente in assenza di titoli abilitativi (evidenziato in colore rosso nell'allegata planimetria).

Trattandosi di struttura in precarie condizioni, se ne prevede la totale rimozione con il ripristino dello stato dei luoghi e pertanto non viene valutato ai fini della presente perizia.

(vedi allegato 73 – documentazione fotografica)

(vedi allegato 73/a – elaborato grafico)

### Conformità urbanistica:

1) In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aviano in data 06/07/2015 al prot.n.14239 le aree, oggetto della presente ricadono:

Relativamente al F.7, Mapp.34 in zona E.3.2- Silvo zootecniche dei versanti;

Relativamente al F.13, Mapp.203 in zona E.2.2- Boschive di interesse paesaggistico;

Relativamente al F.11, Mapp.119 in zona E.3.2- Silvo zootecniche dei versanti;

Relativamente al F.14, Mapp.1103,1104,1105,1097,1098,1100,1101 in zona E.4.2- Di interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello;

(vedi allegato 74 – certificato di destinazione urbanistica)

2) In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montereale Valcellina in data 25/06/2015 al prot.n.6525 l'area identificata al F.34, Mapp.81 ricade in zona E – Agricole e forestali; sottozona E.5.- di permanente interesse agricolo.

(vedi allegato 75 – certificato di destinazione urbanistica)

## DESCRIZIONE ABITAZIONE

Trattasi di fabbricato, sito in Comune di Aviano, Località Giais – Frazione Glera – via Santa Barbara n.66/a e catastalmente identificato al F.14, Mapp. 1103.

L'unità immobiliare, oggetto di valutazione, costruita presumibilmente nei primi anni del secolo scorso è collegata alla viabilità principale attraverso strada in terra battuta.

L'unità immobiliare, sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 155.00 (circa) e si sviluppa su tre piani fuori terra, ed è composta al piano terra da "stanza lavori", pranzo, ripostiglio e bagno esterno all'abitazione su corte esclusiva;

piano secondo accessibile da scala esterna composta da due camere e terrazzo e secondo piano accessibile da scala a pioli esterna formata da due locali soffitta e terrazzo esterna.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- struttura portante in muratura in sasso ed internamente intonacata;
- controsoffitto con perline in legno;
- copertura con travi a vista in legno e manto in coppi;
- solai in legno con tavolato di calpestio;
- pavimenti piano terra in piastrelle;
- pavimenti camere in legno;
- serramenti esterni in alluminio e in legno, provvisti di scuretti in legno;

- portoncino d'ingresso in PVC con vetrocamera;
- porte in legno;
- riscaldamento con stufa a legna;
- impianto elettrico;

(vedi allegato 76 – documentazione fotografica)

Di pertinenza all'abitazione si rileva servizio igienico posto su corpo staccato, della superficie commerciale di mq. 12.00 (circa), avente struttura portante in muratura di cls, copertura in ferro con manto in pannelli autoportanti in monopanel, rivestimento e pavimento in piastrelle, intonaco a civile e serramenti in PVC.

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile necessita di un radicale intervento di manutenzione straordinaria.

(vedi allegato 77 – documentazione fotografica)

Terreno di proprietà ha morfologia pianeggiante, formante un corpo unico della superficie catastale di are 07.15, costituente l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato, recintata in parte con recinzione costituita da rete metallica e dotata di accesso carraio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>ABITAZIONE .F. 14, mapp.1103</b>	sup lorda di pavimento	155,00	1,00	155,00
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
- Abitazione al piano terra, primo			= mq. 125.08	
- Soffitta al piano secondo		= mq.56.00 x 0.25	= mq. 14.00	
- Terrazzo al piano primo e secondo		= mq.18.60 x 0.30	= mq. 5.58	
- Bagno esterno all'abitazione			= mq. 12.00	
Totale superficie commerciale = mq. 156.66 si arrotonda a (mq. 155.00)				

## DESCRIZIONE TERRENI AD USO AGRICOLO

Trattasi di terreni ad uso agricolo siti in Comune di Aviano - Località Giais - Frazione Glera, catastalmente identificati al F.14 Mapp.1097, 1098, 1100, 1101, 1104, 1105, ed urbanisticamente ricadenti in zona di interesse agricolo-paesaggistico.

L'area ha morfologia lievemente a clive ed è direttamente accessibile attraverso strada Comunale, via Santa Barbara, l'area è in parte sistemata a prato e in parte incolta e con presenza di vegetazione spontanea di tipo arbustivo.

(vedi allegato 78 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>AREA AGRICOLA - F. 14, mapp.1097</b>	Sup.catastale	455	1,00	455
<b>AREA AGRICOLA - F. 14, mapp.1098</b>	Sup.catastale	15	1,00	15
<b>AREA AGRICOLA - F. 14, mapp.1100</b>	Sup.catastale	1060	1,00	1060

<b>AREA AGRICOLA</b> - F. 14, mapp.1101	Sup.catastale	70	1,00	70
<b>AREA AGRICOLA</b> - F. 14, mapp.1104	Sup.catastale	925	1,00	925
<b>AREA AGRICOLA</b> - F. 14, mapp.1105	Sup.catastale	650	1,00	650

### DESCRIZIONE TERRENO AD USO AGRICOLO

Trattasi di terreno in montagna, sito in Comune di Aviano-Località Giais, catastalmente identificato al F.7 Mapp.34 della superficie catastale di are 18.10, ed urbanisticamente ricadente in zona silvo-zootecniche dei versanti.

L'area ha morfologia a clive, ed accessibile attraverso sentieri pedonali.

*(vedi allegato 79 – documentazione fotografica)*

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>AREA AGRICOLA</b> - F. 7, mapp.34	Sup.catastale	1810	1,00	1810

### DESCRIZIONE TERRENO AD USO AGRICOLO

Trattasi di terreno boschivo, sito in Comune di Aviano-Località Giais, catastalmente identificato al F.13 Mapp.203 della superficie catastale di are 23.00, ed urbanisticamente ricadente in zona boschive di interesse paesaggistico.

L'area ha morfologia a clive situato nelle vicinanze della strada provinciale sp.29 ed è accessibile attraverso pista forestale.

*(vedi allegato 80 – documentazione fotografica)*

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>AREA AGRICOLA</b> - F.13, mapp.203	Sup.catastale	2300	1,00	2300

### DESCRIZIONE TERRENO AD USO AGRICOLO

Trattasi di fascia alberata, sita in Comune di Aviano-Località Giais, catastalmente identificato al F.11 Mapp.119 della superficie catastale di are 28.60, ed urbanisticamente ricadente in zona silvo-zootecniche dei versanti.

L'area è leggermente a clive ed è direttamente accessibile attraverso stradina vicinale, la particella è incolta con vegetazione arborea spontanea.

*(vedi allegato 81 – documentazione fotografica)*

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>AREA AGRICOLA</b> - F. 11, mapp.119	Sup. catastale	2860	1,00	2860

### DESCRIZIONE TERRENO AD USO AGRICOLA

Trattasi di terreno ad uso agricolo sito in Comune di Montereale Valcellina, catastalmente identificato al F.34 Mapp.81, suddiviso catastalmente in porzioni:

-porzione AA della superficie catastale di are 31.00, coltivato a seminativo;

-porzione AB della superficie catastale di are 04.30, coltivato a prato.

Urbanisticamente ricadente in zona di preminente interesse agricolo.

L'area, ad uso seminativo con fondo ghiaioso è direttamente accessibile attraverso stradina vicinale sistemata a ghiaietto.

(vedi allegato 82 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>AREA AGRICOLA</b> - F. 34, mapp.81 - porzione AA	Sup. catastale	3100	1,00	3100
<b>AREA AGRICOLA</b> - F. 34, mapp.81 - porzione AB	Sup.catastale	430	1,00	430

## 27 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Criterio di stima:

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

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- dell'onere per la demolizione dell' opera abusiva precedentemente descritta.

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

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

**VALORE TOTALE A CORPO****= €. 50.000,00**

Valore complessivo €. 50.000,00 così ripartito:

**A) BENI IN AVIANO F.14 MAPP. 1103,1097,1098,1100,1101,1004,1105  
F.11 MAPP. 119**

- in proprietà per la quota di 1/3 [REDACTED] valore dell'intero = €. 40.000,00

**B) BENI IN AVIANO F.7 MAPP. 34  
F.13 MAPP. 203****BENI IN MONTEREALE VALCELLINA F.34 MAPP. 81**

- in proprietà per la quota di 1/4 [REDACTED] valore dell'intero = €. 10.000,00

**DETERMINAZIONE QUOTA DI SPETTANZA**

Dagli atti presi in visione si rileva che l'esecutata risulta essere proprietaria dei beni sopradescritti per singole quote.

**Beni di cui alla voce A)****VALORE DI COMPETENZA SPETTANTE ALLA ESECUTATA**

- Valore quota di 1/3 di proprietà = €. 40.000,00 x 1/3 = €. 13.333,33

**Arrotondato a €. 13.300,00****VALORE DI COMPETENZA SPETTANTE AI RESTANTI COMPROPRIETARI**

- Valore quota di 2/3 di proprietà = €. 40.000,00 x 2/3 = €. 26.666,66

**Arrotondato a €. 26.700,00**

---

**Somma = €. 40.000,00****Beni di cui alla voce B)****VALORE DI COMPETENZA SPETTANTE ALLA ESECUTATA**

- Valore quota di 1/4 di proprietà = €. 10.000,00 x 1/4 = €. 2.500,00

**VALORE DI COMPETENZA SPETTANTE AI RESTANTI**

- Valore quota di 3/4 di proprietà = €. 10.000,00 x 3/4 = €. 7.500,00

---

**Somma = €. 10.000,00****Riepilogo valore di competenza della Sig.ra [REDACTED]**

Voce A) = €. 13.300,00

Voce B) = €. 2.500,00

**Totale = €. 15.800,00**

.....

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

$$(13.300,00 \times 0.25\%) = \text{€} 3.325,00$$

$$(2.500,00 \times 0.25\%) = \text{€} 625,00$$

= €3.950,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trova:

$$13.300,00 - (13.300,00 \times 0.25\%) =$$

$$2.500,00 - (2.500,00 \times 0.25\%) =$$

$$\text{Totale} = \text{€} 11.850,00 \text{ arrotondato a } \text{€} 12.000,00$$

**= € 12.000,00****PROGETTO DIVISIONALE**

In una divisione immobiliare bisogna sostanzialmente ottenere tante porzioni quanti sono i condividenti salvaguardando il valore patrimoniale dell'immobile e le porzioni così determinate devono consentire di godere e disporre del bene senza particolari vincoli.

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, in qualità di C.T.U. dell'esecuzione immobiliare in oggetto, ha rilevato che la proprietà immobiliare, sopra descritta, è costituita da abitazione e terreni ad uso agricolo.

Attesa la complessità derivante dalla oggettiva discutibilità delle scelte divisionali che potrebbero essere effettuate, parrebbe opportuno allo scrivente C.T.U., anche al fine di non gravare la procedura di ulteriori costi, ottenere l'adesione di tutti i soggetti comproprietari dell'immobile al fine di redigere un progetto divisionale definitivo che dovrà essere preventivamente approvato al Giudice dell'Esecuzione.

In alternativa potranno essere alienate unicamente le quote indivise dell'intera proprietà (quota di spettanza all'eseutata) in questo caso sarà notevolmente ridotta la partecipazione all'asta di eventuali acquirenti con conseguente riduzione del valore della singola quota.

Data generazione:

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

ALL 3



I Particella: 1153

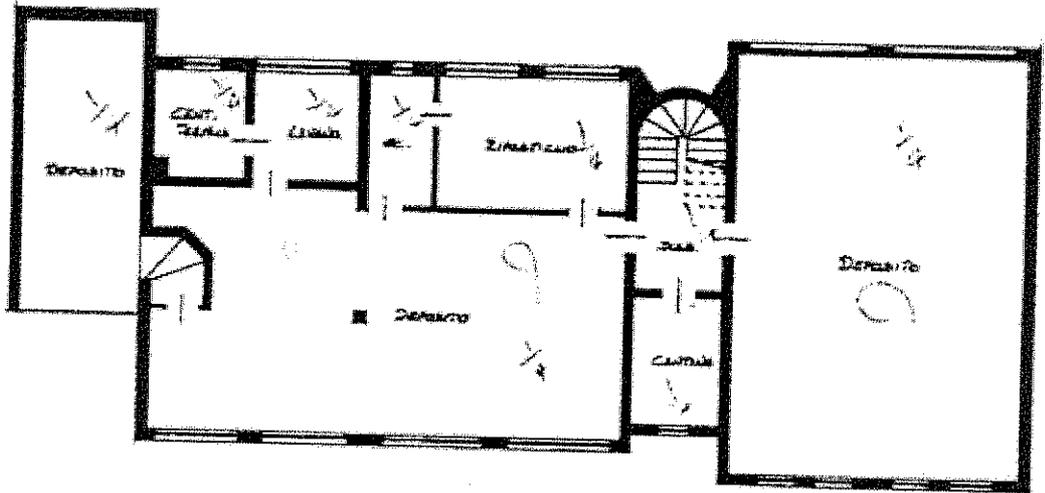
Comune: ROVEREDO IN PIANO  
Foglio: 12  
Richiedente: TONDEGUTTI

Scale originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri



Ufficio Planimetria in atti  
Data trascrizione: 16/01/1995 - Data: 05/06/2015 - n. PN0052347 - Richiedente TONEGLIETTI LUIGI  
Tot. scale: 1 - Formato di arch.: A3(299x420) - Formato di scala: 1/1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2015 - Comune di ROVEREDO IN PIANO(H609) - < Foglio: 12 Particella: 1153 - Subalterno  
VIA EDINE n. 27 piano: S1-T;



Piano Interposto  
1/250

MODULINO  
F. 119. FORM. 487



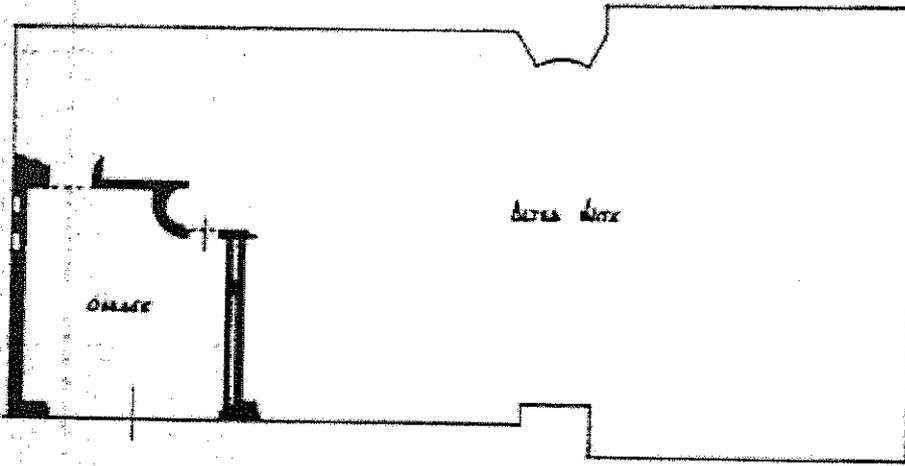
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 852)

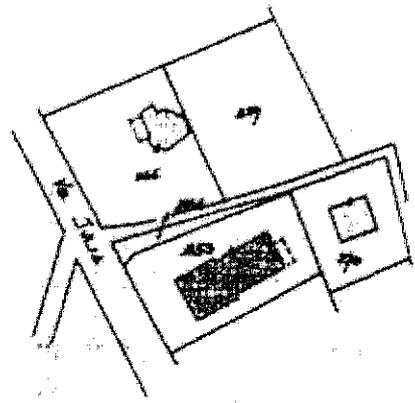
ALL 6

Planimetria di u.l.u. in Comune di ROVERETO IN PAVIA via UDINE civ. 27

Ditta: [REDACTED]

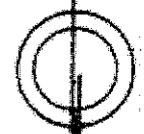


Piano Terra  
1/200



ESTRATTO MAPPA  
Foglio 22  
M. 110000

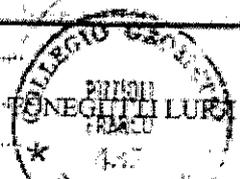
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.O.   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 16/01/1995  
F. 119. FORM. 487

Completata dal Luca...  
Data: 05/06/2015  
F. 119. FORM. 487  
della provincia di Pavia



RISERVATO ALL'UFFICIO

53/3

