

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo  
Pordenonese - Società Cooperativa**

contro:



N° Gen. Rep. **232/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **08-07-2014 ore 09:00**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

proprietà:



Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**  
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone  
tel. segr. fax : 0434.28900  
email: canalegeom@libero.it - pec: pietro.canale@geopec.it

**PREMESSA**

Il sottoscritto **dott. geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, all'udienza del 25.03.2015 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nella esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati.

\* \* \*

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, lo scrivente in base alla ditta proprietà ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

**Oggetto del presente rapporto di valutazione sono i beni di proprietà della Signora Malavita Donella Irde ubicati nel Comune di Aviano, e precisamente:**

**LOTTO I**

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra e soffitta, con corpo accessorio staccato ed area scoperta di pertinenza, ubicato nel Comune di Aviano in loc. Villotta in Via della Roggia n. 3/a (**Fg. 60 mapp. 225**)

**LOTTO II**

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un terreno in zona di completamento storico, ubicato nel Comune di Aviano in loc. Villotta in Via della Roggia (**Fg. 60 mapp. 226**)

**LOTTO III**

- **quota di 1/2 di piena proprietà** di un fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra e soffitta, con corpo accessorio staccato ed area scoperta di pertinenza, nonché terreno retrostante, ubicato nel Comune di Aviano in loc. Villotta in Via della Roggia n. 3 (**Fg. 60 mapp. 263 sub. 1-2 e mapp. 266**)

**LOTTO IV**

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un terreno agricolo ubicato nel Comune di Aviano in loc. Prà de Rovere (**Fg. 55 mapp. 141**)

**LOTTO V**

- **quota di 1/2 di piena proprietà** di un terreno agricolo ubicato nel Comune di Aviano a sud della loc. Villotta (**Fg. 61 mapp. 158-159**)

**LOTTO VI**

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un terreno boschivo ubicato nel Comune di Aviano in loc. Villotta (**Fg. 52 mapp. 196**) nonché **quota di 6/24** di un vicino terreno abbandonato (**Fg. 52 mapp. 210**)

## LOTTO VII

- **quota di 1/2 di piena proprietà** di un terreno boschivo ubicato nel Comune di Aviano in loc. Col Guarda (Fg. 44 mapp. 105).

## ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- ✔ verifica della relazione notarile depositata;
- ✔ aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- ✔ acquisizione mappe catastali;
- ✔ acquisizione planimetrie catastali delle unità urbane;
- ✔ richiesta all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Aviano dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio della Signora [REDACTED];
- ✔ acquisizione note di trascrizione dei titoli di provenienza;
- ✔ presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di una domanda per il rilascio del certificato dei provvedimenti sanzionatori e di una domanda per l'accesso agli atti;
- ✔ sopralluoghi degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale, della conformità urbanistico-edilizia nonché della redazione della variazione catastale e degli Attestati di Prestazione Energetica;
- ✔ servizio fotografico;
- ✔ accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro del certificato di destinazione urbanistica, per la visura delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- ✔ accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro della copia conforme della domanda presentata per l'inesistenza dei provvedimenti sanzionatori;
- ✔ redazione di n. 2 Attestati di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal CTU;
- ✔ redazione e presentazione di una dichiarazione di variazione catastale con procedura Docfa del fabbricato mapp. 225 da parte di tecnico incaricato abilitato incaricato dal CTU.

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

Il sottoscritto non ha inoltre verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di "passività ambientali"; ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse

storico, artistico o archeologico.

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

### STATO CIVILE

In base all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato l'11.05.2015 dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Aviano, risulta che la Signora [REDACTED] e che con atto rep. 270821 del 23.01.1987 not. Salice, registrato a Pordenone il 26.01.1987, i coniugi hanno convenuto di scegliere nei loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni.

### CERTIFICAZIONE NOTARILE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **E' presente relazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Vedasi relazione notarile depositata.**

### CRITERI DI VALUTAZIONE

#### FABBRICATI

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima mono-parametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

**Anno 2014 – Semestre 2**

**Codice Zona D1 – destinazione Residenziale**

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni di tipo economico	normale	650,00	900,00

Si segnala che il borsino F.I.M.A.A. per gli anni 2014/2015 riporta per la zona le quotazioni per appartamenti usati da un minimo di €/mq 550,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00.

## TERRENI

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima mono-parametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

- ❖ dell'ubicazione;
- ❖ della coltura in essere o potenziale;
- ❖ della forma;
- ❖ dell'accessibilità e pendenza;
- ❖ della destinazione urbanistica.

In particolare, il valore individuato per il mapp. 226 del Fg. 60 tiene conto della conformazione del terreno e che il lotto, nonostante il notevole indice fondiario di edificazione pari a 2.5 mc/mq, non è autonomamente edificabile, ed è posto sul retro dei fabbricati in posizione interna.

Quale fonte indiretta si indicano i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2014 a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

### Annualità 2014

#### Valori Agricoli medi della provincia

#### Regione agraria n. 5 (Aviano)

coltura	valore agricolo €/ha
seminativo	31.500,00
bosco misto	16.800,00
bosco ceduo	16.800,00

## DIVISIBILITA'

**Gli immobili pignorati per una quota a parere dello scrivente non sono divisibili.**

Per tali beni il sottoscritto procede quindi alla valutazione dell'intera piena proprietà, e fornisce il valore della quota staggita quale mera frazione del valore stimato per l'intero.

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario del **25%** o del **27%** nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere all'eventuale regolarizzazione e sanatoria edilizia ed alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

### **FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio e Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, borsino immobiliare F.I.M.A.A., quotazioni OMI, aste giudiziarie, indagini in loco, valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati a cura dell'Agenzia delle Entrate.

**LOTTO I**  
**Beni in Aviano (Pordenone)**  
 Località **Villotta**  
 Via della Roggia n. 3/a

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

Identificativo corpo: Fg. 60 mapp. 225

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Villotta, Via della Roggia 3/a

Quota e tipologia del diritto

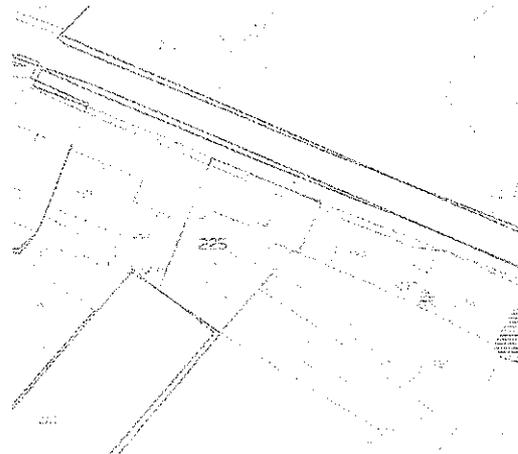
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**  
 - Stato Civile: [redacted] - Regime  
 Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] - proprietaria

Comune di Aviano – sez. A



SEZ	FGL	NUM	SU B	ZC	UBICAZIONE	CAT	C L	CONS	RENDITA
A	60	225	-	A	Via della Roggia n. 3 p.T-1-2	A/3	1	8,0 vani	€ 433,82

Derivante da:

- costituzione del 3.12.1990 n. 5292/1990
- denuncia di variazione presentata il 25.05.2015 per diversa distribuzione degli spazi interni

Note:

L'area di base e pertinenza è identificata al catasto terreni con il:

**Fg. 60 mapp. 225 - ente urbano di Ha 0.03.60**

Confini:

- a nord: Via della Roggia
- a sud: mapp. 226
- ad est: mapp. 152, 157, 150
- ad ovest: mapp. 263

Conformità catastale

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Parecina divisoria al primo piano, forometria prospetto sud, lunghezza ballatoio al primo piano.

Regolarizzate mediante denuncia di variazione catastale Docfa presentata il 25.05.2015.

Per quanto sopra Si dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista agricola-residenziale a traffico locale

**Caratteristiche zone limitrofe:** mista agricola-residenziale

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è locato ai Signori

[REDACTED] e [REDACTED]

in forza di contratto di locazione ad uso abitazione sottoscritto il 16.04.2008, registrato a Pordenone il 30.04.2008 al n. 3817/III, della durata di anni 4 dal 1.05.2008 al 30.04.2012.

Il contratto si rinnova tacitamente di 4 anni in 4 anni salvo il diritto di disdetta sei mesi prima della scadenza, e salva la facoltà di rinnovarlo ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 431/1998.

Il canone veniva convenuto in € 350,00/mese per il primo anno, € 360,00/mese per il secondo, € 370,00/mese per il terzo ed € 380,00/mese per il quarto; successivamente al quarto anno, il canone viene aggiornato annualmente ed automaticamente in relazione agli indici ISTAT nella misura del 100%.

**Il contratto è opponibile alla procedura ed il canone pattuito, a parere dello scrivente, è congruo.**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare (aggiornamento al 26.03.2015)**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo  
importo ipoteca: € 375.000,00 - importo capitale: € 249.391,28  
**iscritta a Pordenone in data 26/02/2008 ai nn. 2982/538**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili  
**trascritto a Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 10667/7948**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Visure catastali ed ipotecarie.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

~~Spese di gestione condominiale:~~

Attestazione Prestazione Energetica **Presente**

Indice di prestazione energetica: **classe G**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED] proprietaria dal **ante ventennio al 13/08/1999** In forza di ante ventennio

- [redacted] proprietaria dal 13/08/1999 ad oggi (**attuale proprietaria**) In forza di denuncia di successione registrato Pordenone in data 11/02/2000 ai nn. 82/916 trascritto a Pordenone in data 21/07/2000 ai nn. 10280/7394

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Identificativo: Nulla osta n. 103/1966 del 15.09.1966**  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: ampliamento fabbricato per costruzione nuovo bagno  
**Abitabilità in data 08/08/1967**
- **Identificativo: Concessione n. 91 del 9.06.1988 (prot.n. 5025 - prat. 88/88)**  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: costruzione vano ad uso bagno

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Costruzione parete divisoria camera al primo piano, forometria facciata principale, realizzazione tetto del bagno al piano terra con riduzione ballatoio al primo piano.  
**Tali difformità sono regolarizzabili** con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ed il pagamento di una oblazione, per una spesa complessiva indicativa di € 2.000,00.
- Realizzazione della veranda al piano terra con la posa di elementi in ferro e vetro.  
**Tale difformità non è sanabile** stante la destinazione urbanistica della zona, che prevede la conservazione tipologica dei fabbricati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

*Ai fini della commerciabilità, con pec del 14.04.2015 è stato richiesto al Comune di Aviano il certificato dei provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della legge n. 47/85.*

*Si allega copia conforme della domanda presentata, rilasciata il 20.05.2015 dall'Ufficio Comunale trascorso il termine di 30 giorni.*

**7.2 Conformità urbanistica:****Fg. 60 mapp. 225**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A.0.2 di interesse storico soggetta a conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	<i>Vincoli</i> Mappale non interessato da vincoli. <i>Zone di recupero</i> Mappale ricadente all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi della legge n. 457 del 5.08.1978, con Delibera di C.C. n. 346 del 22.12.1978 e Delibera di C.C. n. 50 del 4.03.1985 <i>Pericolosità</i> Mappale non interessato da pericolosità
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Rapporto di copertura:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Altezza massima ammessa:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Volume massimo ammesso:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	SI vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega certificato di destinazione urbanistica con norme rilasciato dal Comune di Aviano il 24.04.2015 prof.n. 7836/6.6.

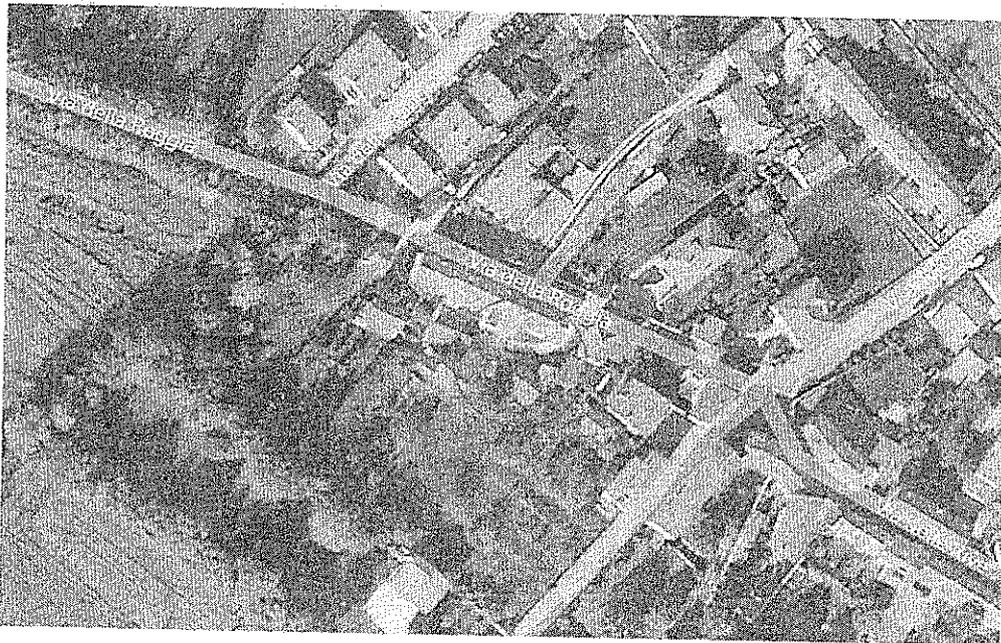
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

## DESCRIZIONE

## COMUNE DI AVIANO

## FG. 60 MAPP. 225

Si tratta di un fabbricato di civile abitazione a schiera di testa di due piani fuori terra e soffitta, con corpo accessorio staccato ed area scoperta pertinenziale, ubicato in località Villotta in Via della Roggia civ.n. 3/a.

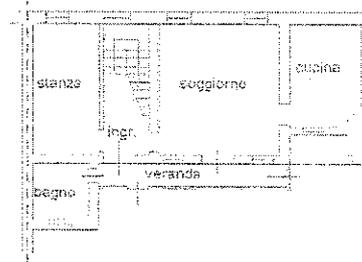
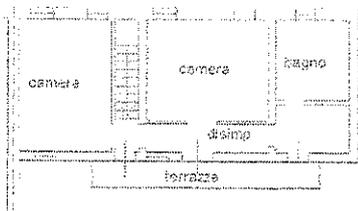


L'edificio, risalente probabilmente agli inizi del '900, ha struttura presumibilmente in sasso, solai di piano e scale in legno, tetto in legno con manto di copertura in coppi.

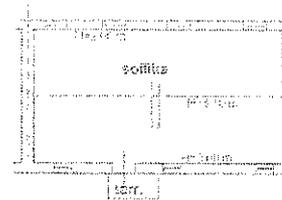
L'ampliamento al piano terra ad uso servizio igienico è stato realizzato con muratura in blocchi di laterizio poggiate su fondazione continua in calcestruzzo, e tetto con struttura portante in legno e copertura in coppi.

Le tramezze sono presumibilmente in laterizio o in cartongesso; grondaie e pluviali in lamiera preverniciata; l'intonaco esterno del tipo cementizio.

L'abitazione, a cui si accede da veranda (priva di autorizzazione), è composta al piano terra di mq. 65 ca. da cucina, soggiorno, stanza, bagno e rampa scale di collegamento al primo piano, di mq. 58 ca., composto da corridoio, n. 2 camere e bagno, nonché da ballatoio di mq. 8 ca.



Il secondo piano, di mq. 48 ca., è destinato a soffitta, raggiungibile con difficoltà dall'esterno (con scala a pioli).



fiffa, raggiungibile con difficoltà dall'esterno (con scala a pioli).

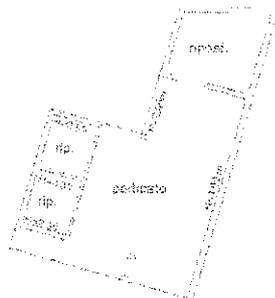
Le finiture, vetuste e di scarsa qualità, sono costituite da:

- pavimenti in pvc o in piastrelle di ceramica nelle stanze;
- pavimenti nei bagni in piastrelle di ceramica;
- controsoffitti in aelle intonacate;
- intonaci al civile;
- rivestimento pareti cucina e bagni in piastrelate in ceramica;
- porte interne in legno tinto, cieche o vetrate, o in plastica a soffietto;
- finestre in legno tinto, con vetro normale, protette da scuri in legno;
- serramenti esterni al primo piano in alluminio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'abitazione è provvista di impianto elettrico sotto traccia del tipo civile, con frutti Ticino, e di impianto di riscaldamento a gas metano, garantito da caldaietta Hermann e termosifoni in acciaio.

Nelle pratiche edilizie esaminate non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti; non è quindi possibile dire se siano stati realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza.

L'edificio è allacciato all'acquedotto e lo smaltimento delle acque nere avviene con sado e fossa a perdere.



\*\*\*

Il corpo accessorio, posto a confine sul lato sud-est del lotto, è costituito da un manufatto destinato a portico di mq. 32 ca. e ripostigli di complessivi mq. 22 ca., eretto in muratura intonacata, con tetto in legno e copertura in tegole marsigliesi; la pavimentazione è in cemento ed i serramenti in legno o lamiera.

**L'area cortilizia** è inerbata ed inghiaiaata e **di fatto** è

gravata da servitù di transito per accedere al mapp. 263 ed al mapp. 266.

La zona adiacente al corpo accessorio, raggiungibile da cancello carraio in ferro, è delimitata verso l'area corfilizia da muretta con sovrastante rete metallica plastificata.

I beni sono posti in loc. Villotta lungo la strada comunale Via della Roggia, in zona abitata, e lo stato di manutenzione e conservazione dei fabbricati è modesto in relazione alla vetustà e destinazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Donella Iride Malavita- Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 179

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p.1	sup reale lorda	65,00	1,00	65,00
abitazione p.1	sup reale lorda	58,00	1,00	58,00
ballatoio p.1	sup reale lorda	8,00	0,10	0,80
soffitta p.2	sup reale lorda	48,00	0,05	2,40
		<b>179,00</b>		<b>126,20</b>

### Accessori:

Corpo accessorio destinato a portico di mq. 32 ca. e ripostigli di mq. 22 ca.

Valore a corpo: € 4.000,00

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Oltre al quanto già indicato a pag. 4 e 5, per la locazione in corso viene applicato un coefficiente di svalutazione forfettario del 5%.

#### 8.2 Fonti di informazione:

#### 8.3 Valutazione corpi:

Fg. 60 mapp. 225

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

I valori indicati sono comprensivi del terreno di sedime e pertinenza.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione p.T	65,00	€ 400,00	€ 26.000,00
abitazione p.1	58,00	€ 400,00	€ 23.200,00
ballatoio p.1	0,80	€ 400,00	€ 320,00
soffitta p.2	2,40	€ 400,00	€ 960,00
Valore Corpo			€ 50.480,00
Valore Accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 54.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.480,00

\* \* \*

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (1/1)</i>
Fg. 60 mapp. 225	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso accessorio	125,00	€ 54.480,00	€ 54.480,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del **27%** dovuta a assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla regolarizzazione e sanatoria edilizia ed alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 14.709,60

Riduzione del **5%** per locazione in corso

€ 2.724,00

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni:**

**€ 37.000,00**

**LOTTO II**

Beni in **Aviano (Pordenone)**  
Località **Villotta**  
Via della Roggia

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Fg. 60 mapp. 226.

terreno sito in frazione: Villotta, Via della Roggia

Quota e tipologia del diritto

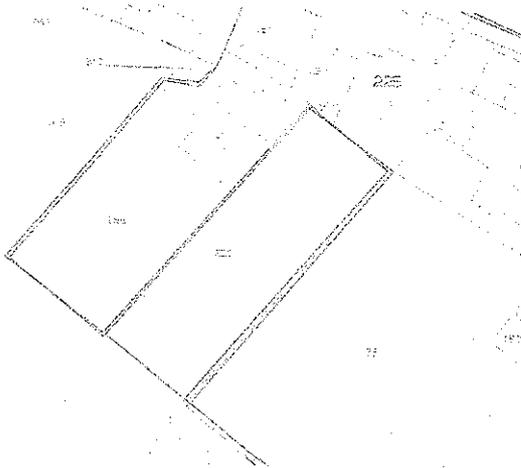
1/1 di [redacted] Plena proprietà  
[redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime  
Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] - proprietaria

Comune di Aviano - sez. A



SEZ	FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE HA A CA	REDDITO DOM.	REDDITO AGR.
A	60	226	semin.arbor	1	0 08.00	€ 7,44	€ 4,96

derivante da Verbale di pignoramento immobili

**trascritto a Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 10667/7948**

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti  
Visure catastali ed ipotecarie.

### 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] proprietaria dal **ante ventennio al 13/08/1999** in forza di ante ventennio
- [REDACTED] ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di denuncia di successione registrato Pordenone in data 11/02/2000 ai nn. 82/916 trascritto a Pordenone in data 21/07/2000 ai nn. 10280/7394

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

##### 15.1 Conformità edilizia:

##### 15.2 Conformità urbanistica:

**Fg. 60 mapp. 226**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A.0.6 di completamento storico
Norme tecniche di attuazione:	Vincoli Mappale non interessato da vincoli. Pericolosità Mappale non interessato da pericolosità.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione	2,5 mc/mq

fondiarial/territoriale:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Rapporto di copertura:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Altezza massima ammessa:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Volume massimo ammesso:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	SI vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega certificato di destinazione urbanistica con norme rilasciato dal Comune di Aviano il 24.04.2015 prof.n. 7836/6.6.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

### DESCRIZIONE

#### COMUNE DI AVIANO

#### FG. 60 MAPP. 226

Traffasi di un appezzamento di terreno piano di forma rettangolare, ben delimitato sul posto, attualmente destinato ad aia e prato, ubicato a sud del lotto edificato mapp. 225, da cui vi si accede.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **800**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Fg. 60 mapp. 226	sup reale lorda	800,00	1,00	800,00
		<b>800,00</b>		<b>800,00</b>

#### 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 16.1 Criterio di stima:

##### 16.2 Fonti di informazione:

**16.3 Valutazione corpi:****Fg. 60 mapp. 226**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>Fg. 60 mapp. 226</b>	800,00	€ 50,00	€ 40.000,00

Valore Corpe € 0,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 40.000,00

Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 40.000,00

\* \* \*

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superfici e Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (1/1)</i>
Fg. 60 mapp. 226	Terreno posto in zona A.0.6 di completament o storico, con if = 2,5 mc/mq	800,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00

**16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del **25%** per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive

€ 10.000,00

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

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

€ 30.000,00

**LOTTO III**

Beni in **Aviano (Pordenone)**  
Località **Villotta**  
Via della Roggia n. 3

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Fg. 60 mapp. 263 sub. 1-2 e mapp. 266.

Abitazione di tipo civile [A2] ed area adiacente siti in frazione: Villotta, Via della Roggia n. 3

**Quota e tipologia del diritto**

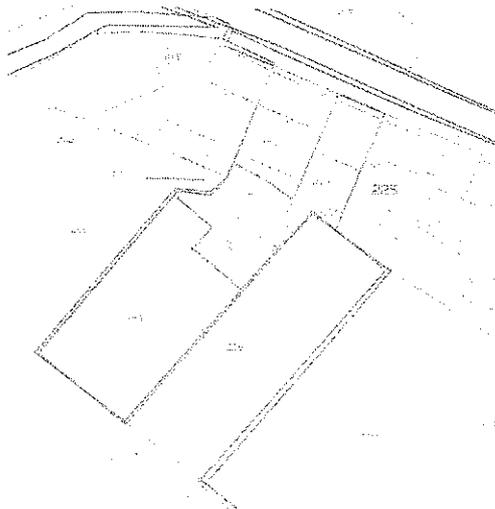
1/2 di [redacted] piena proprietà  
[redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime  
Patrimoniale: separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

[redacted] proprietaria per 1/2  
[redacted] - nuda propr. per 1/2  
[redacted] - usufruttuario per 1/2

Comune di Aviano – sez. A



SEZ	FGL	NUM	SU B	ZC	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
A	60	263	1 2	A	Via della Roggia n. 3 p.S1-T-1	A/2	3	10,5 vani	€ 1.301,47

Derivante da:

- variazione del 4.08.2010 n. 9208/2010 (prot. PN0156705) per bonifica identificativo catastale (soppressione particella mapp. 332 per allineamento mappe).

Note:

L'area di base e pertinenza è identificata al catasto terreni con il:

**Fg. 60 mapp. 263 - ente urbano di Ha 0.04.35**

nonché

Identificato al catasto Terreni:

SEZ	FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE HA A CA	REDDITO DOM.	REDDITO AGR.
A	60	266	semin.arbor	1	0 06.55	€ 6,09	€ 4,06

Confini:

il mapp. 263 confina:

\* a nord: Via Roggia

- a sud: mapp. 226, 266

- ad est: mapp. 225, 226

- ad ovest: mapp. 151 e mapp. 262, 317 e 265

il mapp. 266 confina:

- a nord-est: mapp. 263

- a sud-est: mapp. 226

- a nord-ovest: mapp. 265

- a sud-ovest: mapp. 394

**Conformità catastale**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna.**

Per quanto sopra Si dichiara la conformità catastale.

**18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista agricola-residenziale a traffico locale

**Caratteristiche zone limitrofe:** mista agricola-residenziale

**19. STATO DI POSSESSO:**

Gli immobili sono occupati dall'usufruttuario parziale Signor 

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**20.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**20.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare (aggiornamento al 26.03.2015)****20.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo  
Importo ipoteca: € 375.000,00 - Importo capitale: € 249.391,28  
**iscritta a Pordenone in data 26/02/2008 ai nn. 2982/538**

**Note:**

**Nella formalità ipotecaria viene colpito il mapp. 256 del Fg. 60, di proprietà di terzi, anziché il mapp. 266.**

**20.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili  
**trascritto a Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 10667/7948**

**Note:**

- Nella formalità ipotecaria vengono colpiti il mapp. 263 e 332 del Fg. 60, che a seguito di variazione catastale del 4.08.2010 sono stati variati in mapp. 263 sub. 1-2.
- Nel pignoramento viene indicato il mapp. 256 del Fg. 60, di proprietà di terzi, anziché il mapp. 266.  
Il dato indicato non ha mai identificato l'immobile di proprietà dell'esecutata.  
Il c.t.u., ritenendo che trattasi di un mero errore di battitura, procede alla descrizione e stima del mapp. 266, e rimanda al G.E. ogni decisione in merito.

## 20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure catastali ed ipotecarie.

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

~~Spese di gestione condominiale:~~Attestazione Prestazione Energetica **Presente**Indice di prestazione energetica: classe **G**

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] proprietaria dal **ante ventennio al 03/04/2003** in forza di ante ventennio
- [REDACTED] **di oggi (attuale proprietaria)** in forza di denuncia di successione registrata Pordenone in data 02/10/2003 ai nn. 99/992 trascritto a Pordenone in data 13/03/2004 ai nn. 4134/2707.

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

- **Identificativo: Nulla osta n. 104/1965 del 27.09.1965**  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: modifica e ampliamento casa d'abitazione  
**Abitabilità in data 19/10/1966**
- **Identificativo: Domanda di condono prot.n. 10305 del 30.07.1986 (prat.n. 847)**  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: trasformazione di un portico in soggiorno e straordinaria manutenzione.

**Note:**

La relativa oblazione è stata versata presso l'Ufficio Postale di Aviano con bollettino n. 144 in data 30.07.1986 per £ 216.000=

**La concessione edilizia in sanatoria è stata predisposta dal Tecnico Incaricato, ma NON E' STATA RILASCIATA.**

Per il rilascio, da quanto indicato dal Tecnico Comunale, necessita la presentazione di una richiesta accompagnata da una marca da bollo da € 16,00 e dal versamento di € 100,00 per diritti di segreteria.

**23.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **nessuna**.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

*Ai fini della commerciabilità, con pec del 14.04.2015 è stato richiesto al Comune di Aviano il certificato dei provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della legge n. 47/85.*

*Si allega copia conforme della domanda presentata, rilasciata il 20.05.2015 dall'Ufficio Comunale trascorso il termine di 30 giorni.*

**23.2 Conformità urbanistica:**

**Fg. 60 mapp. 263-266**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A.0.2 di interesse storico soggetta a conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	<p><i>Vincoli</i> I mappali non sono interessati da vincoli.</p> <p><i>Zone di recupero</i> Il mapp. 263 ricade per il 41,51% all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi della legge n. 457 del 5.08.1978, con Delibera di C.C. n. 346 del 22.12.1978 e Delibera di C.C. n. 50 del 4.03.1985.</p> <p><i>Pericolosità</i> I mappali non sono interessati da pericolosità.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.

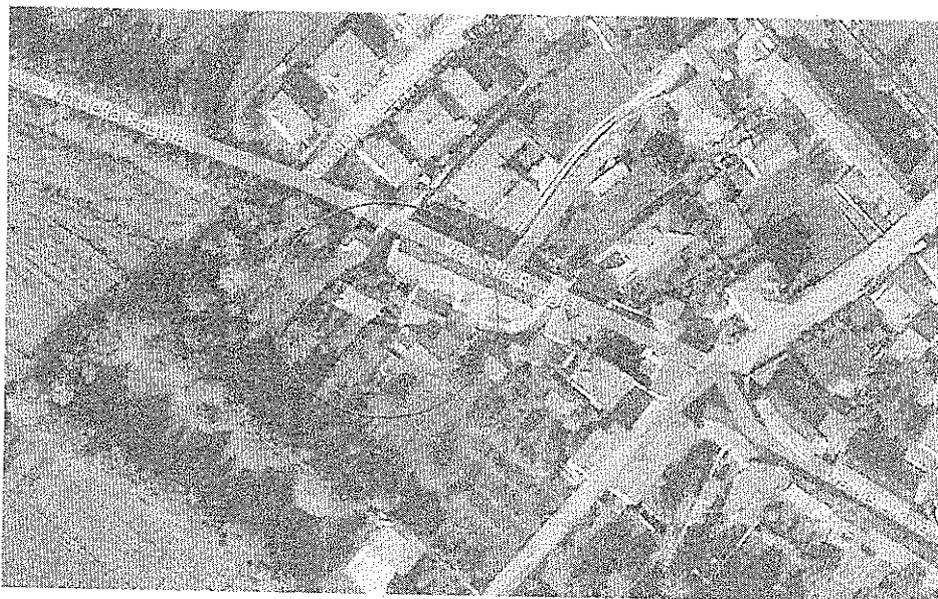
Rapporto di copertura:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Altezza massima ammessa:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Volume massimo ammesso:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega certificato di destinazione urbanistica con norme rilasciato dal Comune di Aviano il 24.04.2015 prot.n. 7836/6.6.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

#### DESCRIZIONE

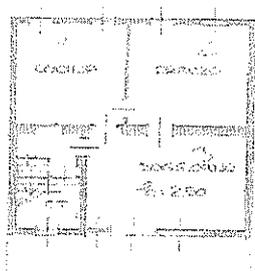
#### COMUNE DI AVIANO

FG. 60 MAPP. 263 SUB. 1-2 e MAPP. 266



Il mapp. 263 identifica un fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra e soffitta, contiguo ad altri, con corpi accessori staccati ed area scoperta pertinenziale, ubicato in località Villotta in Via della Roggia civ.n. 3.

La porzione fronte-strada, risalente probabilmente agli inizi dello scorso secolo, ha struttura presumibilmente in sasso e solai di piano in latero-cemento; l'ampliamento verso il cortile è stato realizzato con muratura in laterizio e solai di piano in latero-cemento.

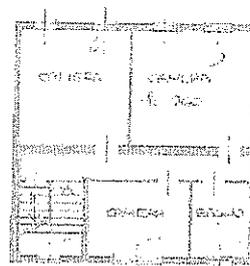
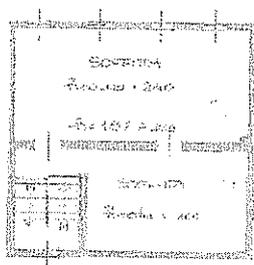


mento ai piani superiori.

Le framezze sono in laterizio; il tetto in legno e tavole a vista, con manto di copertura in coppi; grondaie e pluviali in lamiera preverniciata; l'intonaco esterno del tipo cementizio.

L'abitazione è composta al piano terra, di mq. 69 ca., da soggiorno, cucina, sala da pranzo (con caminetto) e vano scale di mq. 12 ca., con sottoscala, di collega-

Il primo piano, anch'esso di mq. 69 ca., comprende corridoio, n. 3 camere e bagno; il secondo piano, sempre di mq. 69 ca., è destinato a soffitta semi-praticabile.



Le finiture, di modesta qualità, sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nel bagno, in piastrelle di marmette nel corridoio al primo piano ed in palchetti nelle camere;
- intonaci al civile;
- rivestimento pareti cucina e bagno in piastrelle in ceramica;
- serramenti esterni del soggiorno in acciaio verniciato e vetro normale;
- porte interne in legno tamburato, cieche o vetrate;
- finestre in legno finto, alcune con vetrocamera, protette da vetusti scuri o da persiane in legno;
- scala in c.a. con gradini rivestiti in marmo.

La soffitta ha pavimento in cemento e finestre in legno.

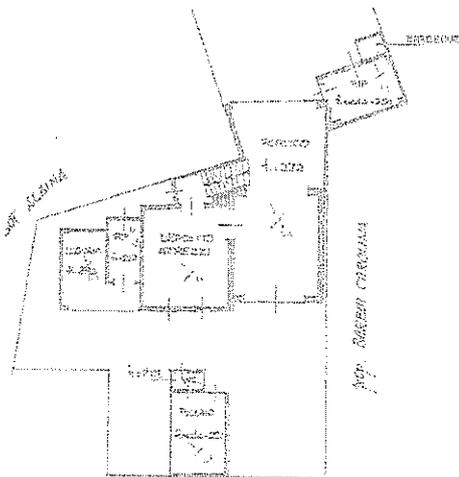
Per quanto riguarda gli impianti, l'abitazione è provvista di impianto elettrico sotto traccia del tipo civile, con frutti Ticino, e di impianto di riscaldamento a gas metano, garantito da caldaietta Immergas e termosifoni in acciaio.

Nelle pratiche edilizie esaminate non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti; non è quindi possibile dire se siano stati realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza.

L'edificio è allacciamento all'acquedotto e lo smaltimento delle acque nere avviene con sado e fossa a perdere.

\*\*\*

Il fabbricato accessorio, posto a sud-ovest dell'edificio residenziale, è costituito da n. 3 corpi contigui destinati a:

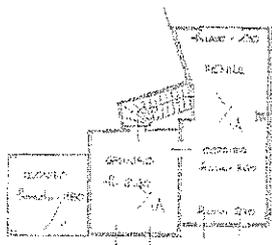


- ripostiglio di mq. 9 ca., con annesso barbecue, eretto in muratura intonacata, con tetto in legno, copertura in tegole marsigliesi e pavimentazione in piastrelle di ceramica;

- edificio di due piani fuori terra ed uno interrato, collegati da scale in c.a. di mq. 6 ca., destinato al piano terra a deposito attrezzi di mq. 21 ca. e portico di mq. 45 ca. per accedere all'area scoperta posta a sud ed al mapp. 266, al primo piano di mq. 63 ca. a granaio, fienile e soffitta e nell'interrato a cantina di mq. 13 ca.



L'edificio è eretto in sassi e blocchi di cemento, con solai in latero-cemento, tetto in legno, tavole e manto di copertura in coppi; pavimenti in cemento, serramenti in legno o ferro, grondaie ed i pluviali in lamiera zincata;



- corpo destinato a ripostiglio e legnaia al piano terra, di mq. 17 ca., e legnaia al primo piano, di mq. 17 ca., realizzato in muratura di sasso, con solaio e tetto in legno e copertura in coppi.

In posizione staccata vi sono inoltre un pollaio in lamiera ed una vecchia turca; variamente disseminate vi sono anche alcune superfetazioni precarie in lamiera e legno, di scarsa consistenza e di nessun valore.

\*\*\*

L'area cortilizia fra l'abitazione e gli accessori è pavimentata in cemento, è ben delimitata sul posto e vi si accede da servitù di transito gravante il mapp. 225 attraverso cancello carrai in ferro a due ante comandato elettricamente. L'area a sud del fabbricato accessorio è anch'essa pavimentata in cemento.

\*\*\*

Il mapp. 266 identifica un terreno piano di forma regolare, posto a sud-ovest del mapp. 263 e da questo raggiungibile, destinato ad aia, orto, frutteto e prato.

I beni sono posti in loc. Villotta lungo la strada comunale Via della Roggia, in zona abitata, e lo stato di manutenzione e conservazione dei fabbricati è modesto in relazione alla vetustà e destinazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Donella Iride Malavita- Piena proprietà

#### Mapp. 263 sub. 1-2

Superficie complessiva di circa mq 219

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p.T	sup reale lorda	81,00	1,00	81,00
abitazione p.1	sup reale lorda	69,00	1,00	69,00
soffitta p.2 semi-praticabile	sup reale lorda	69,00	0,10	6,90
		<b>219,00</b>		<b>156,90</b>

#### Accessori

Fabbricato accessorio composto da n. 3 corpi contigui destinati a ripostiglio, deposito attrezzi, portico, granaio, fienile, soffitta, cantina, ripostiglio e legnaia

Valore a corpo : € 10.000,00

#### Mapp. 266

Superficie complessiva di circa mq 655

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale lorda	655,00	1,00	655,00
		<b>655,00</b>		<b>655,00</b>

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criterio di stima:

24.2 Fonti di informazione:

**24.3 Valutazione corpi:****Fg. 60 mapp. 263 sub. 1-2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

I valori indicati sono comprensivi del terreno di sedime e pertinenza.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione p.T	81,00	€ 500,00	€ 40.500,00
abitazione p.1	69,00	€ 500,00	€ 34.500,00
soffitta p.2	6,90	€ 500,00	€ 3.450,00

Valore Corpo abitazione	€ 78.450,00
Valore Accessori (a corpo)	€ 10.000,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 88.450,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/2)</b>	<b>€ 44.225,00</b>

**Fg. 60 mapp. 266**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	655,00	€ 8,00	€ 5.240,00

Valore Corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 5.240,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/2)</b>	<b>€ 2.620,00</b>

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (1/2)</i>
Fg. 60 mapp. 263 sub. 1-2	Abitazione di tipo civile [A2] con corpo accessorio	160,00	€ 90.175,00	€ 44.225,00
Fg. 60 mapp. 266	Terreno	655,00	€ 5.240,00	€ 2.620,00

**24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del **25%** dovuta a assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive

€ 11.711,25

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni:**

€ 35.000,00

**LOTTO IV**

**Beni in Aviano (Pordenone)**  
località Prà de Rovere

**25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Fg. 55 mapp. 141.

terreno agricolo

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Plena proprietà**

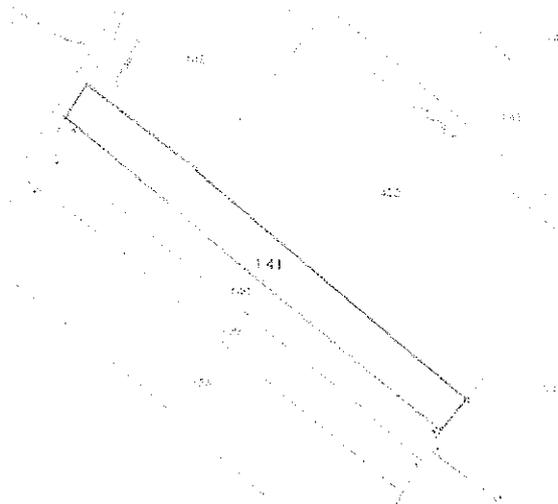
[redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[redacted] **proprietaria**

Comune di Aviano – sez. A



SEZ	FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE HA A CA	REDDITO DOM.	REDDITO AGR.
A	55	141	seminativo	2	0 16 90	€ 11,35	€ 7,86

Confini:

- a nord-est: mapp. 142, 402
- a sud-est: mapp. 174
- a nord-ovest: strada comunale bianca
- a sud-ovest: mapp. 140

**Conformità catastale**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna**

Per quanto sopra Si dichiara la conformità catastale.

**26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** agricola  
**Area urbanistica:** agricola  
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**27. STATO DI POSSESSO:**

Il terreno è coltivato dalla Società [REDACTED]  
[REDACTED] semplice [REDACTED] in forza di contratto di affitto di fondi  
rustici registrato a Pordenone il 18.03.2010 al n. 2297/III, **con scadenza il**  
**10.11.2013.**

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

28.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

28.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

28.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

28.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**28.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare (aggiornamento al 26.03.2015)**

28.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca di Credito  
Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa contro  
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo  
Importo ipoteca: € 375.000,00 - Importo capitale: € 249.391,28  
**iscritta a Pordenone in data 26/02/2008 ai nn. 2982/538**

## 28.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 10667/7948

## 28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure catastali ed ipotecarie.

## 29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

## 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] - proprietaria dal **ante ventennio al 13/08/1999** in forza di ante ventennio
- [REDACTED] proprietaria **dal 13/08/1999 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di denuncia di successione registrata Pordenone in data 11/02/2000 ai nn. 82/916 trascritto a Pordenone in data 21/07/2000 ai nn. 10280/7394.

## 31. PRATICHE EDILIZIE:

## 31.1 Conformità edilizia:

## 31.2 Conformità urbanistica:

## Fg. 55 mapp. 141

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E.5 di preminente interesse agricolo.
Norme tecniche di attuazione:	Vincoli Mappale non interessato da vincoli. Pericolosità Mappale non interessato da pericolosità.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Rapporto di copertura:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Altezza massima ammessa:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Volume massimo ammesso:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega certificato di destinazione urbanistica con norme rilasciato dal Comune di Aviano il 24.04.2015 prot.n. 7836/6.6.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

## DESCRIZIONE

### COMUNE DI AVIANO

#### FG. 55 MAPP. 141

Trattasi di un appezzamento di terreno seminativo a giacitura piana di forma rettangolare stretta ed allungata, ubicato in località Prà de Rovere, confinante a nord con strada comunale bianca, da cui vi si accede.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Plena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 1690

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fg. 55 mapp. 141	sup reale lorda	1.690,00	1,00	1.690,00
		<b>1.690,00</b>		<b>1.690,00</b>

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32.1 Criterio di stima:****32.2 Fonti di informazione:****32.3 Valutazione corpi: Fg. 55 mapp. 141**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fg. 55 mapp. 141	1.690,00	€ 3,50	€ 5.915,00

Valore Corpe	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 5.915,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 5.915,00</b>

\* \* \*

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superfici e Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (1/1)</i>
Fg. 55 mapp. 141	terreno seminativo	1.690,00	€ 5.915,00	€ 5.915,00

**32.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del **25%** per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive

€ 1.478,75

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

€ 4.400,00

**LOTTO V**

**Beni in Aviano (Pordenone)**

**33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Fg. 61 mapp. 158-159.

terreno agricolo

Quota e tipologia del diritto

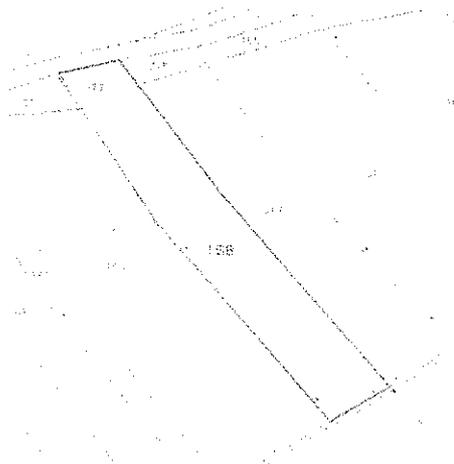
1/2 di ██████████ Plena proprietà  
 ██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime  
 Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██████████ - proprietaria per 1/2  
 ██████████ usufruttuario per 1/2  
 ██████████ nuda propr. per 1/2

Comune di Aviano – sez. A



SEZ	FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE		REDDITO	REDDITO
					HA	A CA	DOM.	AGR.
A	61	158	seminativo	1	0	29 50	€ 27,42	€ 15,24
A	61	159	bosco misto	1	0	02 30	€ 0,59	€ 0,10

Confini:

I mappali formano unico corpo confinante:

- a nord: torrente Cavrezza
- a sud: mapp. 156-157
- ad est: mapp. 214-215
- ad ovest: mapp. 153-154

**Conformità catastale**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna**

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale.

**34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**35. STATO DI POSSESSO:**

Il mapp. 158 è affittato all'Azienda [REDACTED], in forza di contratto di affitto verbale di fondi rustici della durata di anni 15 dal 1.01.2004 al 10.11.2018, registrato il 25.02.2005 al n. 1483/III. Il documento ha data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, ma non è trascritto nei pubblici registri. Ai fini della valutazione si considera che è opponibile alla procedura nel limite di anni 9 (nove).

**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****36.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

36.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

36.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

**36.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare (aggiornamento al 26.03.2015)**

36.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa contro [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo  
 Importo ipoteca: € 375.000,00 - Importo capitale: € 249.391,28  
 iscritta a Pordenone in data 26/02/2008 ai nn. 2982/538

#### 36.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 10667/7948

#### 36.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 36.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure catastali ed ipotecarie.

### 37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### 38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] proprietaria dal 7<sup>o</sup> ante ventennio al 03/04/2003 in forza di ante ventennio
- [REDACTED] proprietaria per 1/2 dal 03/04/2003 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di denuncia di successione registrata Pordenone in data 02/10/2003 ai nn. 99/992 trascritto a Pordenone in data 13/03/2004 ai nn. 4134/2707

### 39. PRATICHE EDILIZIE:

#### 39.1 Conformità edilizia:

#### 39.2 Conformità urbanistica:

##### Fg. 61 mapp. 158-159

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Il mapp. 158 ricade per intero in Zona E.4.2 di interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello. Il mapp. 159 ricade per il 99,46% nella stessa Zona E.4.2, e per lo 0,54% in Torrenti, rogge, specchi e corsi d'acqua di interesse ambientale.
Norme tecniche di attuazione:	Vincoli Il mapp. 158 per intero ed il mapp. 159 per

	<p>il 99,46% sono soggetti a tutela paesaggistica: Fasce relative ai laghi, torrenti, rii e rogge soggette a vincolo di rispetto paesaggistico.</p> <p>Il residuo 0,54% del mapp. 159 è posto in Aree soggette a vincolo - Torrenti, rii e rogge.</p> <p>Pericolosità Mappali non interessati da pericolosità.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	vedasi cert. di dest.urb.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Rapporto di copertura:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Altezza massima ammessa:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Volume massimo ammesso:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega certificato di destinazione urbanistica con norme rilasciato dal Comune di Aviano il 24.04.2015 prot.n. 7836/6.6.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

## DESCRIZIONE

## COMUNE DI AVIANO

**FG. 61 MAPP. 158 – 159**

Trattasi di un appezzamento di terreno a giacitura piana, di forma regolare, non irrigato, posto a sud della loc. Villotta e confinante a nord con il torrente Cevrezza e raggiungibile da strada bianca e capezzagna.

Il mapp. 158 è destinato a seminativo mentre il mapp. 159 è occupato da varie alberature.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 3180

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fg. 61 mapp. 158	sup reale lorda	2.950,00	1,00	2.950,00
Fg. 61 mapp. 159	sup reale lorda	230,00	1,00	230,00
		<b>3.180,00</b>		<b>3.180,00</b>

**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40.1 Criterio di stima:****40.2 Fonti di informazione:****40.3 Valutazione corpi: Fg. 61 mapp. 158-159**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fg. 61 mapp. 158	2.950,00	€ 3,50	€ 10.325,00
Fg. 61 mapp. 159	230,00	€ 1,00	€ 230,00

Valore Corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 10.555,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2)	€ 5.277,50

\* \* \*

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superfici e Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (1/2)</i>
Fg. 61 mapp. 158	terreno seminativo	2.950,00	€ 10.325,00	€ 5.162,50
Fg. 61 mapp. 159	terreno	230,00	€ 230,00	€ 115,00

**40.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del **25%** per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive

€ 1.319,38

Riduzione del **0%** per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

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

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

€ 3.900,00

**LOTTO VI**Beni in **Aviano (Pordenone)**

Località Villotta

**41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Fg. 52 mapp. 196.

terreno agricolo

Quota e tipologia del diritto

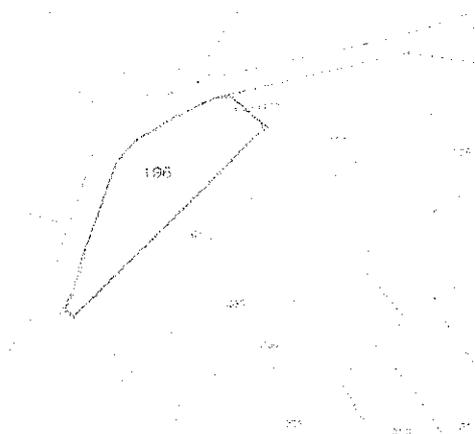
1/1 di ██████████ Piena proprietà  
 ██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime  
 Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██████████ - proprietaria.

Comune di Aviano - sez. A



SEZ	FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE HA A CA	REDDITO DOM.	REDDITO AGR.
A	52	196	semin.arbor	2	0 16 00	€ 10,74	€ 8,26

Confini:

- a nord: rio Ruc
- a sud: mapp. 349
- ad est: mapp. 323
- ad ovest: mapp. 197

**Conformità catastale**

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** la qualità di coltura agli atti del Catasto Terreni non corrisponde con quella effettivamente praticata.  
 Regularizzabile mediante: MOD. 26  
 Regularizzabile mediante lo strumento catastale: variazione qualità colturale in bosco ceduo.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: Fg. 52 mapp. 210.**  
**terreno agricolo**

Quota e tipologia del diritto

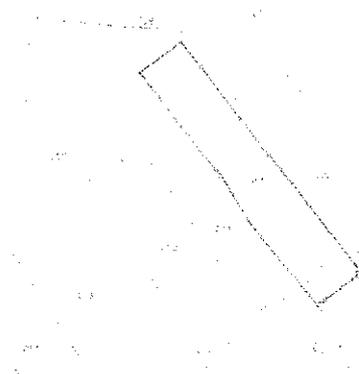
6/24 di [redacted] **Plena proprietà**

[redacted] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] - proprietaria per 6/24  
 [redacted] - proprietaria per 6/24  
 [redacted] - proprietaria per 3/24  
 [redacted] - proprietario per 3/24  
 [redacted] - proprietaria per 3/24  
 [redacted] - proprietario per 3/24





## 44.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 10667/7948

## 44.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 44.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure catastali ed ipotecarie.

## 45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

## 46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] proprietaria dal ante ventennio al 13/08/1999 In forza di ante ventennio
- [REDACTED] da dal 13/08/1999 ad oggi (attuale proprietaria) In forza di denuncia di successione registrata Pordenone in data 11/02/2000 ai nn. 82/916 trascritto a Pordenone in data 21/07/2000 ai nn. 10280/7394.

## 47. PRATICHE EDILIZIE:

## 47.1 Conformità edilizia:

## 47.2 Conformità urbanistica:

## Fg. 52 mapp. 196 - 210

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E.4.1 di interesse agricolo-paesaggistico a protezione degli insediamenti e della viabilità
Norme tecniche di attuazione:	Vincoli Mappali soggetti per intero a tutela paesaggistica: Fasce relative ai laghi, torrenti, rii e rogge soggette a vincolo di rispetto paesaggistico. Pericolosità Mappali non interessati da pericolosità.

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	vedasi cert. di dest.urb.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Rapporto di copertura:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Altezza massima ammessa:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Volume massimo ammesso:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega certificato di destinazione urbanistica con norme rilasciato dal Comune di Aviano il 24.04.2015 prot.n. 7836/6.6.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

## DESCRIZIONE

### COMUNE DI AVIANO

#### FG. 52 MAPP. 196 e MAPP. 210

Trattasi di due appezzamenti di terreno a giacitura sostanzialmente piana, di forma trapezoidale il mapp. 196 e rettangolare il mapp. 210, ubicati a poca distanza l'uno dall'altro.

Il mapp. 196 è un bosco ceduo confinante con il torrente Rio Ruc, ed è raggiungibile da Via della Roggia attraverso capezzagne e servitù di transito.

Il mapp. 210 è occupato da vegetazione spontanea, è raggiungibile da Via dei Marin attraverso capezzagne e servitù di transito e l'esecutata non ne ha il possesso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà per il mapp. 196  
6/24 di [redacted] Piena proprietà per il mapp. 210

Superficie complessiva di circa mq 3.770

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fg. 52 mapp. 196	sup reale lorda	1.600,00	1,00	1.600,00
Fg. 52 mapp. 210	sup reale lorda	2.170,00	1,00	2.170,00
		<b>3.770,00</b>		<b>3.770,00</b>

**48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

48.1 Criterio di stima:

48.2 Fonti di informazione:

48.3 Valutazione corpi:

**Fg. 52 mapp. 196**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>Fg. 52 mapp. 196</b>	1.600,00	€ 1,00	€ 1.600,00

Valore Corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 1.600,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 1.600,00</b>

**Fg. 52 mapp. 210**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fg. 52 mapp. 210	2.170,00	€ 1,50	€ 3.255,00

~~Valore Corpo~~ € 0,00

~~Valore Accessori~~ € 0,00

**Valore complessivo intero** € 3.255,00

**Valore complessivo diritto e quota (6/24)** € 813,75

\*\*\*

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (1/1 e 6/24)</i>
Fg. 52 mapp. 196	bosco ceduo	1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
Fg. 52 mapp. 210	terreno	2.170,00	€ 3.255,00	€ 813,75

**48.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del **25%** per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive

€ 603,44

Riduzione del **0%** per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni:**

**€ 1.800,00**

**LOTTO VII**

Beni in **Aviano (Pordenone)**  
Località Col Guarda

**49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Fg. 44 mapp. 105.

terreno agricolo

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Plena proprietà  
[redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime  
Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] - proprietaria per 1/2  
[redacted] usufruttuario per 1/2  
[redacted] nuda propr. per 1/2

Comune di Aviano – sez. A

SEZ	FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE	REDDITO	REDDITO
					HA A CA	DOM.	AGR.
A	44	105	bosco ced	3	0 19 80	€ 1,02	€ 0,20

Confini:

- a nord: mapp. 47
- ad est: mapp. 368
- ad ovest: mapp. 104

**Conformità catastale**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna**

Per quanto sopra Si dichiara la conformità catastale.

**50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** collinare

**Area urbanistica:** boschiva

**Caratteristiche zone limitrofe:** boschiva

**51. STATO DI POSSESSO:**

Terreni nella disponibilità dei proprietari.

**52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**52.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

52.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

52.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

52.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

52.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**52.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare (aggiornamento al 26.03.2015)**

52.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo  
Importo ipoteca: € 375.000,00 - Importo capitale: € 249.391,28  
**iscritta a Pordenone in data 26/02/2008 ai nn. 2982/538**

52.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa contro [REDACTED]

derivante da Verbale di pignoramento immobili  
trascritto a Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 10667/7948

52.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

52.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure catastali ed ipotecarie.

**53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED] proprietaria dal ante ventennio al 03/04/2003 in forza di ante ventennio
- [REDACTED] per 1/2 dal 03/04/2003 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di denuncia di successione registrata Pordenone in data 02/10/2003 ai nn. 99/992 trascritto a Pordenone in data 13/03/2004 ai nn. 4134/2707

**55. PRATICHE EDILIZIE:**

**55.1 Conformità edilizia:**

**55.2 Conformità urbanistica:**

**Fg. 44 mapp. 105**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E.2.1 boschive di interesse produttivo
Norme tecniche di attuazione:	<p><i>Vincoli</i> Il mapp. ricade interamente in Aree private soggette a Vincolo Idrogeologico, e per il 77,09% in Aree soggette a vincolo - Boschi.</p> <p><i>Pericolosità</i> Il mapp. ricade per il 12,74% in Aree soggette a prescrizioni - Fasce di disturbo tettonico.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	vedasi cert. di dest.urb.

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Rapporto di copertura:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Altezza massima ammessa:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Volume massimo ammesso:	vedasi cert. di dest.urb. e N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega certificato di destinazione urbanistica con norme rilasciato dal Comune di Aviano il 24.04.2015 prot.n. 7836/6.6.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

## DESCRIZIONE

### COMUNE DI AVIANO

#### FG. 44 MAPP. 105

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma rettangolare stretta ed allungata (larg.med= m 6.00 ca., lung.=300 m ca.), in forte pendenza, destinato a bosco ceduo, raggiungibile ed individuabile con difficoltà.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 1980

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fg. 44 mapp. 105	sup reale lorda	1.980,00	1,00	1.980,00
		1.980,00		1.980,00

**56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****56.1 Criterio di stima:****56.2 Fonti di informazione:****56.3 Valutazione corpi: Fg. 44 mapp. 105**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fg. 44 mapp. 105	1.980,00	€ 0,40	€ 792,00

Valore Corpo	€ 0,00
--------------	--------

Valore Accessori	€ 0,00
------------------	--------

<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 792,00</b>
----------------------------------	-----------------

<b>Valore complessivo diritto e quota (1/2)</b>	<b>€ 396,00</b>
---	-----------------

\* \* \*

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (1/2)</i>
Fg. 44 mapp. 105	bosco ceduo	1.980,00	€ 792,00	€ 396,00

**56. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del **25%** per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattiva

€ 99,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore

€ 0,00

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) nello stato di fatto  
in cui si trova al netto delle decurtazioni**

€ 300,00

## Allegati (in fascicolo a parte)

### DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa catastale scala 1:1000 Fg. 60 (Lotti I-II-III)
- 1.2 denuncia di variazione presentata il 25.05.2015 per il mapp. 225 con elaborato planimetrico scala 1:200 e planimetria scala 1:200 (Lotto I)
- 1.3 planimetria catastale mapp. 263 scala 1:200 (Lotto III)
- 1.4 mappa catastale scala 1:2000 Fg. 55 (Lotto IV)
- 1.5 mappa catastale scala 1:2000 Fg. 61 (Lotto V)
- 1.6 mappa catastale scala 1:2000 Fg. 52 (Lotto VI)
- 1.7 mappa catastale scala 1:2000 Fg. 44 (Lotto VII)
- 1.8 visura attuale degli immobili

### ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura a nome [REDACTED] con aggiornamento al 26.03.2015
- 2.2 iscrizione n. 538 part. del 26.02.2008 (ipoteca giudiziale)
- 2.3 trascrizione n. 7948 part. del 2.10.2014 (pignoramento immobili)

### TITOLI DI PROVENIENZA

- 3.1 nota di trascrizione del 21.07.2000 nn. 10280/7394 (successione di [REDACTED])
- 3.2 nota di trascrizione del 13.03.2004 nn. 4134/2707 (successione di [REDACTED])

### ESTRATTO DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato l'11.05.2015 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Aviano

### CONTRATTI DI LOCAZIONE

- 5.1 contratto di locazione del mapp. 225 del Fg. 60 in data 16.04.2008
- 5.2 contratto di affitto del mapp. 141 del Fg. 55 in data 18.03.2010
- 5.3 contratto di affitto del mapp. 158 del Fg. 61

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 6.1 del mapp. 225 redatto il 6.05.2015
- 6.2 del mapp. 263 redatto il 9.05.2015

### DOCUMENTI COMUNE DI AVIANO

- 7.1 concessione n. 91 del 9.06.1988 per il mapp. 225 del Fg. 60 con planimetrie piano terra e primo
- 7.2 domanda di condono prof.n. 10305 del 30.07.1986 per il mapp. 263 del Fg.60 con versamento oblazioni

#### CERTIFICATI COMUNALI

- 8.1 certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 24.04.2015 dal Comune di Aviano con planimetria urbanistica della zona relativa al mapp. 225-226-263-266 del Fg. 60
- 8.2 copia conforme rilasciata il 20.05.2015 dal Comune di Aviano della domanda presentata per il certificato dei provvedimenti sanzionatori dei fabbricati

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 9.1 n. 62 fotografie
- 9.2 n. 6 mappe aeree (bing maps)

Pordenone, 25 maggio 2015

L'Esperto alla stima  
**dott.geom. Pietro Canale**



CANALE  
PIETRO  
534  
COLLEGIO GEOMETRI  
EGEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE