

---

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

promossa da: **Banca Popolare di Cividale**

contro: 

N° Gen. Rep. **43/2014**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
11-03-2015

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE:**

**LOTTO 1 - BENI DI PORDENONE**

**LOTTO 2 - APPARTAMENTO DI VITO D'ASIO**

**LOTTO 3 - TERRENI DI VITO D'ASIO**

Esperto alla stima: **Geom. Luca Fabbro**  
Codice fiscale: FBBLCU81S12G888K  
Partita IVA: 01516590930  
Studio in: Via Forniz 8/1 - 33080 Porcia (PN)  
Telefono: 339/3054017  
Email: geom.lucafabbro@gmail.com  
Pec: luca.fabbro@geopec.it

**Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:**

Il sottoscritto Geom. Luca FABBRO

[REDACTED], con studio a Porcia, in Via Forniz, n°8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, durante l'udienza del 05/11/2014 ha ricevuto incarico dal Giudice relatore Dott. Petrucco Toffolo Francesco di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

**Quesito:****Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:**

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;
- 2) **descriva, previo necessario accesso all'interno, in data se possibile col custode se già nominato**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **allegghi**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 6) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 7) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pigno-

ramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

- 8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica, dia la prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) **indichi** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativi violazioni della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;
- 10) **indichi** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
- 11) **acquisisca** presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
- 12) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo almeno presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 15) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da

parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

- 16) **determini** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

Beni in **Pordenone (Pordenone)**  
Località/Frazione  
Via A. Murri, n. 3

## LOTTO 1 - BENI DI PORDENONE

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

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

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

Identificativo corpo: Appartamento e posto auto di Pordenone.

sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170, Via A. Murri, n. 3

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] 1/2 piena Proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]  
proprietario per la quota di 1/2

[redacted]  
proprietaria per la quota di 1/2.

Foglio 27, particella 1408, subalterno 32, indirizzo Via A. Murri, n. 3, scala B, interno 5, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 Vani, rendita Euro 885,72.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]  
proprietario per la quota di 1/2;

[redacted]  
proprietaria per la quota di 1/2.

Foglio 27, particella 1408, subalterno 46, indirizzo Via A. Murri, n. 3, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 Mq, rendita Euro 52,68.

#### Identificato al catasto Terreni:

Foglio 27, particella 1408 qualità Ente Urbano, superficie catastale 3.230 Mq

Si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico con parcheggi sufficienti.

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento e posto auto di Pordenone sito in Pordenone (Pordenone), Via A. Murri, n. 3**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietari dell'immobile, mediante l'atto di compravendita del 31/03/1998 (data antecedente al pignoramento), Notaio Gaspardo Gaspare (vedi punto 6).  
Note: In base agli accertamenti effettuati non risultano stipulati contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento (vedi anche comunicazione Agenzia Entrate).

### 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:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI CIVIDALE SCPA, contro [REDACTED], iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2014 ai nn. 2022/1688, con Atto Giudiziario del 04/02/2014, Repertorio n. 115/2012.

BANCA POPOLARE DI CIVIDALE SCPA è subentrata in tutti i rapporti in essere di NORDEST BANCA SPA, ed il pignoramento viene trascritto per l'importo di € 56.546,87 oltre interessi e spese.

**N.B.: Pignoramento che colpisce i beni di cui al Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3.**

- Rogito Notaio Greco Orazio in data 05/09/2007 ai nn. 2761/1752, iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/09/2007 ai nn. 17211/10042.

Si precisa che il fondo patrimoniale in oggetto stipulato dai coniugi [REDACTED] sugli immobili oggetto di esecuzione, di cui alle seguenti domande giudiziali:

- domanda giudiziale di data 13/06/2012, Rep. n. 5.727, trascritta in data 11/07/2012 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A., Reg. Gen. n. 8.836, Reg. Part. n. 6.573, annotata in data 18/07/2012, Reg. Gen. n. 9.116 e Reg. Part. n. 1.035;

- domanda giudiziale di data 17/07/2012, Rep. n. 6.691, trascritta in data 19/07/2012 a favore di NORDEST BANCA SPA, Reg. Gen. n. 9.246, Reg. Part. n. 6.908, annotata in data 25/07/2012, Reg. Gen. n. 9.479 e Reg. Part. n. 1.063;

- domanda giudiziale di data 12/09/2012, Rep. n. 7.889, trascritta in data 24/10/2012 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP, Reg. Gen. n. 12.973, Reg. Part. n. 9.448;

è stato dichiarato inefficace con sentenza n. 618/13 del Tribunale di Pordenone, con annotazione presentata il 06/11/2013, Reg. Gen. n. 14.894 e Reg. Part. n. 2.131.

**N.B.: Fondo patrimoniale sui beni di cui al Lotto 1 e Lotto 2.**

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. - CREDITO

FONDIARIO, contro [redacted] derivante da Mutuo fondiario, con importo ipoteca di € 309.874,14 e importo capitale di € 103.291,38.

Rogito Notaio Gerardi Gaspare in data 31/03/1998, ai nn. 16.147, iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/04/1998 ai nn. 4057/679.

**N.B.: Ipoteca sui beni di cui al Lotto 1.**

- Ipoteca giudiziale a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A., contro [redacted] con importo ipoteca di € 100.000,00, importo capitale di € 415.871,81, iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/05/2012 ai nn. 6818/928.

Note: Atto Giudiziario del 25/05/2012, Repertorio n. 851/2012.

**N.B.: Ipoteca sui beni di cui al Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3.**

- Ipoteca giudiziale a favore di NORDEST BANCA SPA, contro [redacted] con importo ipoteca di € 69.000,00, importo capitale di € 46.012,97, iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/06/2012 ai nn. 7513/1024.

Note: Atto Giudiziario del 08/06/2012, Repertorio n. 1104/2012.

Si precisa che nell'ipoteca giudiziale in oggetto sono compresi i beni di proprietà del Sig. [redacted]

[redacted] colpiti per la relativa quota di proprietà e pari a 1/3. I beni sono tutti ubicati nel Comune di Azzano Decimo e così identificati: Al Catasto Terreni i beni censiti al Foglio n. 47, Mappali n. 117, 305, 598 e 306; Al Catasto Fabbricati i beni censiti al Foglio n. 47, Mappale n. 306, Subalterni n. 1 e 2.

**N.B.: Ipoteca sui beni di cui al Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3.**

- Alla data del 22/01/2015 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, tranne un annotazione n. 1406 di data 09/12/2014 sulla costituzione del fondo patrimoniale del 05/09/2007, Notaio Greco Orazio, per un'inefficacia parziale in quanto il Tribunale ha dichiarato inefficace nei confronti della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE il negozio di costituzione di fondo patrimoniale limitatamente ai beni di proprietà del Sig. [redacted] onferiti nel predetto fondo patrimoniale per la quota di 1/2 (vedi allegato).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Appartamento e posto auto di Pordenone sito in Pordenone (Pordenone), Via A. Murri, n. 3**

**Spese scadute:**

**Millesimi di proprietà:** L'appartamento al secondo piano identificato con il Subalterno n. 32 corrisponde a 102/1000 (centodue millesimi) di proprietà dell'edificio "corpo B" di cui fa parte; il posto auto al piano terra identificato con il Subalterno n. 46 corrisponde a 5/1000 (cinque millesimi) di proprietà dell'edificio "Corpo B" di cui fa parte. Alla data del 07/01/2015 l'Amministratore del Condominio "Residenza ai Salici" ha comunicato che risultavano insolute le 2 rate mensili per i lavori straordinari e pari ad € 694,12 (vedi documentazione allegata).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** In riferimento alla Concessione Edilizia n. 11698/16053 del 24/05/1999 vi è la relazione di data 03/07/1998, inerente le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla Legge n. 13 del 09/01/1989, come da documenti edilizi allegati.

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** Classe F

**Note indice di prestazione energetica:** Come da attestato di prestazione energetica allegato.

**Avvertenze ulteriori:**

La ditta [redacted] ha rilasciato in data 22/03/1999 la dichiarazione di conformità per l'impianto luce e F.M. del fabbricato (vedi allegato).

La ditta [redacted] ha rilasciato in data 30/03/1999 la dichiarazione di conformità alla regola d'arte per l'impianto di trasporto ed utilizzo gas metano ad uso riscaldamento, sanitario, cottura e per l'impianto idrico-sanitario (vedi allegato).

E' stata rilasciata in data 17/12/2014 dal Comune di Pordenone l'attestazione ai sensi degli art. 40 e 41 della Legge 47/85 ove si attesta che risultano approvati provvedimenti sanzionatori mediante il pagamento di una sanzione di L. 4.781.890, per opere realizzate abusivamente, conseguente rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 98/29808 del 12/01/1999 inerente la concessione di sanatoria per traslazione dei fabbricati e varianti - variazione infestazione della Concessione Edilizia(vedi allegato).

In base alla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità così come non risulterebbero diritti demaniali o usi civici nei beni in oggetto.

I beni non sono comodamente divisibili in base alla loro natura e consistenza, in quanto il loro migliore e più conveniente utilizzo economico è rappresentato dall'attuale stato di consistenza e destinazione dei beni medesimi.

Il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted] hanno contratto matrimonio in data 15/09/1979, e successivamente, con l'atto di data 09/05/2011, Notaio GRECO Orazio, hanno convenuto di instaurare il regime di separazione dei beni (vedi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

[redacted]  
nuda proprietà per la quota di 1/2;

[redacted]  
nuda proprietà per la quota di 1/2;

[redacted]  
usufruttuaria per la quota di 1/1.

Proprietari del bene allora identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 27, Mappale n. 1352.

Da **ante ventennio al 26/06/1996**, in forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:**

[redacted]  
proprietaria per la quota di 2/4;

[redacted] proprietario per la quota di 1/2;

[redacted] proprietaria per la quota di 1/4.

Proprietari del bene allora identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 27, Mappale n. 883.

Da **ante ventennio al 04/11/1996**, in forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:**

[redacted]  
proprietaria per la quota di 3/9;

[redacted] proprietaria per la quota di 2/9;

[redacted] proprietario per la quota di 2/9;

[redacted] proprietario per la quota di 1/9;

[redacted] proprietaria per la quota di 1/9.

Proprietari dei beni allora identificati al Catasto Terreni con il Foglio n. 27, Mappale n. 1353 e 1354.

Da **ante ventennio al 04/11/1996**, in forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:**

Residenza ai Salici di [redacted]

Dal **26/06/1996 al 31/03/1998** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gaspare Gerardi, n. 3 atti di compravendita.

Note: Con l'atto di compravendita di data 26/06/1996, trascritto a Pordenone in data 24/07/1996, Reg. Gen. n. 8.806, Reg. Part. n. 6.390, veniva acquistato il bene identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 27, Mappale n. 1352. Con l'atto di compravendita di data 04/11/1996, trascritto a Pordenone in data 15/11/1996, Reg. Gen. n. 12.898, Reg. Part. n. 9.272, veniva acquistato il bene identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 27, Mappale n. 883. Con l'atto di compravendita di data 04/11/1996, trascritto a Pordenone in data 15/11/1996, Reg. Gen. n. 12.899, Reg. Part. n. 9.273, venivano acquistati i beni identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 27, Mappali n. 1353 e 1354 (Mappale quest'ultimo attualmente su altra proprietà). Con variazione del 04/09/1997 i Mappali n. 883, 1352 e 1353 venivano soppressi e si costituiva il Mappale n. 1408, ove nel medesimo insistono le particelle degli immobili oggetto di esecuzione e costituite in data 23/12/1997 rispettivamente in Subalterno n. 32 e 46.

**Titolare/Proprietario:**

[redacted] proprietario per la quota di 1/2;

[redacted] proprietaria per la quota di 1/2.

Attuali proprietari dei beni identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 27, Mappale n. 1408, Subalterni n. 32 e 46.

Dal **31/03/1998 e attuali proprietari**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gaspare Gerardi in data 31/03/1998 ai nn. 16146 trascritto a Pordenone in data 02/04/1998 ai nn. 4055/2993.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e posto auto di Pordenone**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Pordenone (Pordenone) CAP: 33170, Via A. Murri, n. 3**

**Identificativo:** Concessione per la esecuzione di opere

Intestazione: [REDACTED] in qualità di procuratore

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di n. 2 fabbricati pluriresidenziali e recinzione denominato Condominio "Residenza ai Salici"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/03/1994 al n. di prot. 9438/94

Rilascio in data 10/04/1996 al n. di prot. 9438/94

Abitabilità/agibilità in data 20/09/1999 al n. di prot. 38541

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e posto auto di Pordenone**

sito in **Pordenone (Pordenone) CAP: 33170, Via A. Murri, n. 3**

**Identificativo:** Concessione per l'esecuzione di opere in variante, in sanatoria e voltura

Intestazione: [REDACTED] qualità di legale rappresentante

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sanatoria per traslazione dei fabbricati e varianti - variazione intestazione della Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/07/1998 al n. di prot. 98/29808

Rilascio in data 12/01/1999 al n. di prot. 98/29808

Abitabilità/agibilità in data 20/09/1999 al n. di prot. 38541

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e posto auto di Pordenone**

sito in **Pordenone (Pordenone) CAP: 33170, Via A. Murri, n. 3**

**Identificativo:** Concessione per l'esecuzione di opere

Intestazione: Amministrazione della Residenza

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento costruzione di fabbricato residenziale plurifamiliare denominato Condominio "Residenza ai Salici"

Presentazione in data 12/03/1999 al n. di prot. 11698/16053

Rilascio in data 24/05/1999 al n. di prot. 11698/16053

Abitabilità/agibilità in data 20/09/1999 al n. di prot. 38541

NOTE: Con collaudo statico del fabbricato di data 30-03-1998 e fine lavori di data 16-06-1999.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e posto auto di Pordenone**

sito in **Pordenone (Pordenone) CAP: 33170, Via A. Murri, n. 3**

**Identificativo:** Denuncia di inizio attività

Intestazione: Amministrazione del Condominio "Residenza ai Salici"

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di due zoccoli in cemento

Presentazione in data 13/10/1999 al n. di prot. 42361

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e posto auto di Pordenone**

sito in **Pordenone (Pordenone) CAP: 33170, Via A. Murri, n. 3**

**Identificativo:** Comunicazione inizio lavori

Intestazione: Amministrazione del Condominio "Residenza ai Salici"

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori

Per lavori: Smantellamento e ripristino degli intonaci delle facciate del piano terra con successiva finteeggiatura

Presentazione in data 19/07/2001 al n. di prot. 01/30462

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e posto auto di Pordenone**

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e posto auto di Pordenone**

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B 1.5 - Residenziali di Completamento Semiestensive
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il	

PRG/PGT:	
Note:	

### Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e posto auto di Pordenone

#### Descrizione: **Appartamento e posto auto di Pordenone – LOTTO 1**

Il giorno 26 del mese di Novembre dell'anno 2014 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento, alla presenza del Geom. VENIER Marco, in qualità di custode incaricato, del Geom. ARBOIT Gianluca, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica degli immobili e dell'Arch. [REDACTED] quest'ultimo l'esecutato comproprietario dei beni medesimi.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio i beni, si effettuavano le varie verifiche all'interno dell'immobile e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di un appartamento sito al secondo piano di un maggior fabbricato e di un posto auto coperto sito al piano terra del fabbricato medesimo, che appartengono al blocco B di un Condominio composto da 2 fabbricati e denominato "Residenza ai Salici". Il Condominio è ubicato nel Comune di Pordenone, in Via A. Murri, n. 3, una strada questa situata a ridosso della fiera di Pordenone e quindi in una zona centrale e ben servita, oltre ad essere vicino alla statale "Pordenone – Oderzo" ed all'uscita autostradale di Pordenone Fiera.

I due fabbricati sono stati realizzati nel periodo tra il 1996 ed il 1999 (con abitabilità rilasciata in data 20/09/1999), la struttura portante è con muratura in cemento armato così come sono in cemento armato le travi, i cordoli e le scale, mentre i solai sono il latero-cemento ed il manto di copertura in tegole di laterizio. Esternamente il fabbricato è rivestito con intonaco e tinteggiatura per esterni del tipo elastomerico, le grondaie ed i pluviali sono in rame e gli scarichi portano in fognatura.

I viali d'accesso pedonali sono in mattonelle con un unico accesso pedonale con cancello elettrico in metallo verniciato, gli accessi carrai, di cui uno per ciascun fabbricato, sono con cancello in metallo verniciato a due ante automatizzato, accessi questi che consentono il transito dei veicoli fino ai posti auto del piano terra dei 2 fabbricati con i viali anch'essi in mattonelle. L'ingresso alle scale dei due condomini è con portoncino in alluminio e vetro.

Le recinzioni esterne sono in cemento nel fronte strada, mentre sono con base in cemento con sopra paletti e rete a maglie metalliche e siepe sia ai lati che posteriormente, ed all'interno del Mappale n. 1408 vi sono anche dei giardini di proprietà del Condominio.

L'appartamento in oggetto ed ubicato al secondo piano del corpo B (quest'ultimo posizionato a Sud ed a ridosso del Mappale n. 1375), censito al Catasto Terreni con il Foglio n. 27, Mappale n. 1408 e Subalterno n. 32 è un A/2 di Classe 2° di 7 vani, attualmente di proprietà del Sig. [REDACTED] (l'esecutato) e della moglie, la Sig.ra [REDACTED] per la quota ciascuno di 1/2.

Questo appartamento è composto da un ampio soggiorno, una cucina, un bagno con anti-bagno nella zona giorno, 2 camere da letto, un bagno grande per le camere, una camera matrimoniale aperta verso la zona notte, una terrazza con accesso dal soggiorno e dalla camera aperta, una terrazza più piccola con accesso dalla cucina con annessa una centrale termica ove in

quest'ultima è sita la caldaia.

Le pareti portanti esterne sono internamente isolate con polistirene espanso estruso e successiva contro parete interna in foratine di laterizio, intonacata e tinteggiata, invece le murature divisorie interne sono in laterizio rivestite con intonaco e tinteggiatura.

I pavimenti sono in legno prefinito, tranne la cucina, i bagni ed i terrazzi che sono in piastrelle di gres. Le pareti interne sono intonacate e rivestite con tinteggiatura per interni, tranne la cucina ed i bagni che sono rivestiti con piastrelle in gres. I soffitti sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni. I battiscopa sono in legno, tranne nei terrazzi che sono in gres e nei bagni che non vi sono (vi sono le piastrelle delle pareti).

I sanitari sono in gres porcellanato, la porta d'ingresso è in legno del tipo blindata, le porte interne sono in legno tamburato cieche in tinta bianco, i serramenti esterni (finestre e porte-finestre) sono in PVC con vetro doppia camera in tinta bianco, con scuro esterno a listelli in alluminio verniciato in tinta verde ed i davanzali sono in marmo.

Vi è l'impianto d'allarme mediante un sensore installato nella porta d'ingresso, è presente il video-citofonico, la caldaia è alimentata a gas metano e vi è anche la predisposizione per l'impianto di climatizzazione. Per gli impianti vi sono i relativi certificati di conformità (vedi documentazione edilizia allegata).

L'altezza utile dei vani interni è di 250cm, l'appartamento gode di ampie metrature (in particolare nel soggiorno), ha delle finiture normali, ma si rilevano delle problematiche dovute alla presenza di muffa in diversi angoli delle superfici interne, problema questo ad avviso dello scrivente dovuto soprattutto ai ponti termici causati dai diversi materiali utilizzati per realizzare l'edificio a cui vanno ad aggiungersi una probabile non adeguata manutenzione ordinaria (arieggiamento) e straordinaria (ritinteggiatura delle superfici), tale problema è maggiormente presente nelle pareti a Nord. Si segnala che l'assemblea condominiale ha deliberato dei lavori di straordinaria manutenzione quali in particolare la coibentazione delle pareti Nord-Est mediante il rivestimento a cappotto ed il rifacimento della zoccolatura della facciate mèdesime (vedi verbale assemblea condominiale).

Al piano terra vi è il posto auto coperto, posto a Sud del fabbricato, censito al Catasto Terreni con il Foglio n. 27, Mappale n. 1408 e Subalterno n. 48, è un C/6 di Classe 3° di 15 Mq, attualmente di proprietà del Sig. [REDACTED] (l'esecutato) e della moglie, la Sig.ra [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 ed utilizzato come pertinenza dell'appartamento (Subalterno n. 32).

Lo stesso ha un'altezza utile di 255 cm, il pavimento in cemento liscio ed ha l'accesso sul viale carraio per il blocco B del Condominio.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Plena proprietà

Eventuali comproprietari: [REDACTED] 1/2 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **184.1**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al piano secondo.	sup lorda di pavimento	142,45	1,00	142,45
Terrazzi dell'appartamento al piano secondo.	sup lorda di pavimento	22,70	0,50	11,35
Centrale termica dell'appartamento al piano secondo.	sup lorda di pavimento	3,05	0,50	1,53
Posto auto al piano terra.	sup lorda di pavimento	15,90	0,50	7,95
		<b>184,10</b>		<b>163,28</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati similari come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche ed anzianità del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 1.050,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Pordenone.

**8.3 Valutazione:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lordo	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento e posto auto di Pordenone	163,28	184,10	171.444,00	85.722,00
				<b>171.444,00</b>	<b>85.722,00</b>

**8.4 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 (come da disposizioni del G.E.):

**a detratte su valore intero LOTTO 1 - € 42.861,00**

**8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1:**

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

**€ 128.500,00 arrotondati**

B - Valore della quota pignorata al netto delle decurtazioni (1/2):

**€ 64.250,00 arrotondati**

Beni in **Vito D'asio (Pordenone)**  
Località/Frazione **San Francesco**  
Via Galantz

## LOTTO 2 - APPARTAMENTO DI VITO D'ASIO

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

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

**Identificativo corpo:** Porzione di abitazione a Vito d'Asio.

sito in Vito D'asio (Pordenone) CAP: 33080 frazione:San Francesco, Via Galantz

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

[redacted] 1/2 piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]  
proprietario per la quota di 1/2

[redacted]  
proprietaria per la quota di 1/2.

Foglio 5, particella 377, subalterno 2, indirizzo Via Galantz, piano S1-1, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 Vani, rendita Euro 383,47.

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 5, particella 377 qualità Ente Urbano, superficie catastale 1.158 Mq

Non si dichiara la conformità catastale.

Sono state riscontrate delle difformità tra la pianta del piano interrato della scheda catastale depositata in data 21/06/2007 e lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, quali un mancata indicazione di una parete all'interno della cantina (vi sono 2 cantine e non una) e un diverso posizionamento dei fori esterni (finestre) ed interni (porte). Anche per la pianta del piano primo sono state riscontrate delle difformità, in quanto il terrazzo di accesso al piano primo è più corto e soprattutto la sagoma esterna della camera oggetto di ampliamento è più ampia rispetto alle pianta depositata. Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una nuova scheda con le planimetrie corrette al costo preventivabile in via puramente indicativa in complessivi € 1.200,00 comprensivi di onorario di tecnico abilitato e diritti.

## 10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Porzione di abitazione a Vito d'Asio  
sito in Vito D'asio (Pordenone), Via Galantz**

Libero in qualità di proprietario dell'immobile mediante l'atto di divisione del 05/09/2007 (data antecedente al pignoramento), Notaio Greco Orazio (vedi punto 14).

Note: Si segnala che l'abitazione sembrerebbe essere utilizzata saltuariamente e che il Sig. [REDACTED] ha la residenza in Comune di Vito d'Asio (vedi certificato del Comune di Vito d'Asio allegato). In base agli accertamenti effettuati non risultano stipulati contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento (vedi anche comunicazione Agenzia Entrate).

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI CIVIDALE SCPA, contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2014 ai nn. 2022/1688, con Atto Giudiziario del 04/02/2014, Repertorio n. 115/2012.

BANCA POPOLARE DI CIVIDALE SCPA è subentrata in tutti i rapporti in essere di NORDEST BANCA SPA, ed il pignoramento viene trascritto per l'importo di € 56.546,87 oltre interessi e spese.

**N.B.: Pignoramento che colpisce i beni di cui al Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3.**

- Rogito Notaio Greco Orazio in data 05/09/2007 ai nn. 2761/1752, iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/09/2007 ai nn. 17211/10042.

Si precisa che il fondo patrimoniale in oggetto stipulato dai coniugi [REDACTED] sugli immobili oggetto di esecuzione, di cui alle seguenti domande giudiziali:

- domanda giudiziale di data 13/06/2012, Rep. n. 5.727, trascritta in data 11/07/2012 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A., Reg. Gen. n. 8.836, Reg. Part. n. 6.573, annotata in data 18/07/2012, Reg. Gen. n. 9.116 e Reg. Part. n. 1.035;

- domanda giudiziale di data 17/07/2012, Rep. n. 6.691, trascritta in data 19/07/2012 a favore di NORDEST BANCA SPA, Reg. Gen. n. 9.246, Reg. Part. n. 6.908, annotata in data 25/07/2012, Reg. Gen. n. 9.479 e Reg. Part. n. 1.063;

- domanda giudiziale di data 12/09/2012, Rep. n. 7.889, trascritta in data 24/10/2012 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP, Reg. Gen. n. 12.973, Reg. Part. n. 9.448;

è stato dichiarato inefficace con sentenza n. 618/13 del Tribunale di Pordenone, con annotazione presentata il 06/11/2013, Reg. Gen.

n. 14.894 e Reg. Part. n. 2.131.

**N.B.: Fondo patrimoniale sui beni di cui al Lotto 1 e Lotto 2.**

## 12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

### 12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A., contro [REDACTED] con importo ipoteca di € 100.000,00, importo capitale di € 415.871,81, iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/05/2012 ai nn. 6818/928.

Note: Atto Giudiziario del 25/05/2012, Repertorio n. 851/2012.

**N.B.: Ipoteca sui beni di cui al Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3.**

- Ipoteca giudiziale a favore di NORDEST BANCA SPA, contro [REDACTED] con importo ipoteca di € 69.000,00, importo capitale di € 46.012,97, iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/06/2012 ai nn. 7513/1024.

Note: Atto Giudiziario del 08/06/2012, Repertorio n. 1104/2012.

Si precisa che nell'ipoteca giudiziale in oggetto sono compresi i beni di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] colpiti per la relativa quota di proprietà e pari a 1/3. I beni sono tutti ubicati nel Comune di Azzano Decimo e così identificati: Al Catasto Terreni i beni censiti al Foglio n. 47, Mappali n. 117, 305, 598 e 306; Al Catasto Fabbricati i beni censiti al Foglio n. 47, Mappale n. 306, Subalterni n. 1 e 2.

**N.B.: Ipoteca sui beni di cui al Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3.**

- Alla data del 22/01/2015 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, tranne un'annotazione n. 1406 di data 09/12/2014 sulla costituzione del fondo patrimoniale del 05/09/2007, Notaio Greco Orazio, per un'inefficacia parziale in quanto il Tribunale ha dichiarato inefficace nei confronti della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE il negozio di costituzione di fondo patrimoniale limitatamente ai beni di proprietà del Sig. [REDACTED] conferiti nel predetto fondo patrimoniale per la quota di 1/2 (vedi allegato).

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo: Porzione di abitazione a Vito d'Asio**  
sito in Vito D'asio (Pordenone), Via Galantz

### Spese scadute:

**Millesimi di proprietà:** Le parti comuni di pertinenza del Subalterno n. 2 e del Subalterno n. 1, quali la cantina ed il disimpegno comune al piano interrato e la corte al piano terra, sono tutte identificate con il Subalterno n. 3 e sono dei beni comuni ad entrambi i Subalterni 1 e 2.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** In riferimento alla Concessione Edilizia n. 7 del 03/06/2004 vi è la relazione di data 30/04/2004, inerente le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla Legge n. 13 del 09/01/1989, D.M. 14/06/1989 n. 236 come da documenti edilizi allegati.

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** Classe G

**Note indice di prestazione energetica:** Come da attestato di prestazione energetica allegato.

**Avvertenze ulteriori:**

La ditta [redacted] ha rilasciato in data 31/07/2007 la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte per l'impianto elettrico del fabbricato (vedi allegato).

La ditta Idroclima di [redacted] ha rilasciato in data 27/11/2007 la dichiarazione di conformità alla regola d'arte per l'impianto termoidraulico del fabbricato (vedi allegato).

E' stata rilasciata in data 03/12/2014 dal Comune di Vito d'Asio l'attestazione ai sensi dell'art. 41 della Legge 28/02/1985 n. 47 ove si dichiara l'inesistenza di oneri e sanzioni in adempimento alle Leggi Urbanistiche relativamente al fabbricato censito al Foglio n. 5 e Mappale n. 377 (vedi allegato).

In base alla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità così come non risulterebbero diritti demaniali o usi civici nei beni in oggetto.

I beni non sono comodamente divisibili in base alla loro natura e consistenza, in quanto il loro migliore e più conveniente utilizzo economico è rappresentato dall'attuale stato di consistenza e destinazione dei beni medesimi.

Il Sig. [redacted] hanno contratto matrimonio in data 15/09/1979, e successivamente, con l'atto di data 09/05/2011, Notaio GRECO Orazio, hanno convenuto di instaurare il regime di separazione dei beni (vedi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato).

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

[redacted]

proprietaria per la quota di 1/1.

Proprietaria dei beni identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 5,

Mappale n. 377 e al Catasto Terreni con il Foglio n. 5, Mappale n. 375.

Da **ante ventennio al 16/02/2004**, in forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:**

[redacted]

per la quota di 1/4;

[redacted]

proprietaria per la quota di 1/4;

[redacted]

proprietario per la quota di 1/4;

[redacted]

proprietaria per la quota di 1/4.

Dal **16/02/2004 al 05/09/2007**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Greco Orazio in data 16/02/2004 ai nn. 234/110, trascritto a Pordenone in data 24/02/2004 ai nn. 3022/1979.

Note: Con l'atto di compravendita di data 16/02/2004, i Sig.ri [redacted] acquistano dalla Sig.ra [redacted] la quota di proprietà di quest'ultima pari all'intero (1/1) rispettivamente in parti uguali, pari ad 1/4 ciascuno, i beni siti in Comune di Vito d'Asio e allora censiti al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 5, Mappale n. 377 ed al Catasto Terreni

con il Foglio n. 5 e Mappale n. 375. Il Mappale n. 377 a seguito di atto di variazione del 21/06/2007 è stato suddiviso in Subalterno n. 1, attualmente di proprietà dei Sig.ri [redacted] per la quota ciascuno di 1/2 e complessivamente pari all'intero, ed in Subalterno n. 2, attualmente di proprietà dei Sig.ri [redacted] per la quota ciascuno di 1/2 e complessivamente pari all'intero.

**Titolare/Proprietario:**

[redacted] etario  
per la quota di 1/2;

[redacted]  
proprietaria per la quota di 1/2.

Attuali proprietari dei beni identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 5, Mappale n. 377, Subalterno n. 2.

Dal **05/09/2007 e attuali proprietari**, in forza di atto di divisione a rogito Notaio Greco Orazio in data 05/09/2007 ai nn. 2.760/1.751 trascritto a Pordenone in data 17/09/2007 ai nn. 17.210/10.041.

Note: Con l'atto di divisione del 05/09/2007 notaio Greco Orazio, il Mappale n. 377, Subalterno n. 2 è stato assegnato ai coniugi (attuali proprietari) [redacted] a quota ciascuno di 1/2 e complessivamente pari all'intero. Invece il Subalterno n. 2 è stato assegnato ai coniugi [redacted] e [redacted] per la quota ciascuno di 1/2 e complessivamente pari all'intero (altra proprietà non oggetto di esecuzione). Le parti comuni, quali cantina con relativo corridoio e corte esterna rimangono in comune tra i 4 proprietari con la quota di 1/4 ciascuno e sono identificati con il Mappale n. 377 e Subalterno n. 3.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di abitazione a Vito d'Asio**

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

sito in **Vito D'asio (Pordenone) CAP: 33080 frazione: San Francesco, Via Galantz**

**Identificativo:** Concessione edilizia

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento di un edificio rustico con cambiamento di destinazione d'uso

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 06/03/2004 al n. di prot. 1416

Rilascio in data 03/06/2004 al n. di prot. 4664

Abitabilità/agibilità in data 23/11/2010 al n. di prot. 4955/5118

**Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di abitazione a Vito d'Asio**

**15. Conformità edilizia:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e le piante di progetto di cui alla concessione n. 7 del 03/06/2004:

Nella pianta del piano interrato non vi è l'indicazione di una parete all'interno della cantina (sono 2 cantine e non una) e vi è un diverso posizionamento dei fori esterni (finestre) ed interni (porte). Nella pianta del piano primo è stato riscontrato che il terrazzo di accesso è più corto e soprattutto lo scrivente ha

accertato che la superficie lorda esterna della camera oggetto di ampliamento è circa 6 mq più ampia rispetto alla pianta di progetto, in particolare verso la parete a Sud-Est, difformità che interessa in egual misura anche la sottostante unità del Subalterno n. 1. Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di Concessione Edilizia in Sanatoria (incluse pratiche statiche), al costo al costo preventivabile in via puramente indicativa in complessivi € 6.000,00 comprensivi di onorario di tecnico abilitato, diritti e sanzioni per la parte oggetto di esecuzione (Subalterno n.2), precisando che trattandosi di difformità volumetriche, che comunque sembrano sanabili visto che in Zona Agricola E4 è previsto l'ampliamento di 150 metri cubi nei limiti del 20% del volume esistente (oltre agli ampliamenti previsti dalla Legge per i Condoni), il sottoscritto non può indicare costi e tempistiche certi.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di abitazione a Vito d'Asio

#### 15. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E4
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note:	
-------	--

**Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di abitazione a Vito d'Asio****Descrizione: Porzione di abitazione a Vito d'Asio - LOTTO 2**

Il giorno 28 del mese di Novembre dell'anno 2014 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento, alla presenza del Geom. TOMASELLA Michele, in qualità di collaboratore del custode incaricato, del Geom. ARBOIT Gianluca, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica degli immobili e dell'Arch. [REDACTED] quest'ultimo l'esecutato comproprietario dei beni medesimi.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio i beni, si effettuavano le varie verifiche all'interno dell'immobile e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di una porzione di abitazione sita in tutto il piano primo di un fabbricato bifamiliare composto da 2 piani fuori terra ed uno interrato, censita nel Foglio n. 5, Mappale n. 377, Subalterno n. 2, una porzione di porticato per il posto auto sito al piano terra di pertinenza dell'unità immobiliare in esecuzione, 2 stanze del piano interrato ad uso cantina sempre di pertinenza dell'unità in oggetto e della quota indivisa della corte di cui al Mappale n. 377, corte questa di pertinenza del Subalterno n. 1 (la porzione di abitazione al piano terra e di altra proprietà) e del Subalterno n. 2. L'accesso all'immobile avviene mediante il transito nel Mappale n. 375 di cui al Lotto 3 della presente perizia e nel quale dovrà essere trascritta una servitù di transito a favore del Mappale n. 377 lungo la strada esistente. Si rimanda alle planimetrie catastali allegate per una meglio visione delle varie proprietà e si precisa che il Mappale n. 377 al Catasto Terreni è censito come Ente Urbano di 1.158 mq.

Tutti questi beni sono ubicati nel Comune di Vito d'Asio (PN), in Via Galantz, nella frazione di San Francesco, una località questa di montagna sita a circa un'ora di strada dalla città di Pordenone; quindi un paese periferico e di non comodo accesso.

Il fabbricato in oggetto era un rustico in muratura ricostruito dopo il terremoto del 1976 (in quanto il fabbricato precedente, una stalla, aveva subito gravi danni dall'evento), che è stato successivamente oggetto di una profonda ristrutturazione ed ampliamento da parte degli attuali proprietari nel periodo tra il 2004 ed il 2007, (con abitabilità rilasciata in data 23/11/2010). La struttura portante è del tipo intelaiata con pilastri in cemento armato e muri portanti in mattoni, cappotto esterno, pareti divisorie interne in laterizio, solai in latero-cemento così come il tetto tranne una porzione in legno, cordoli e scale in cemento armato, ed il manto di copertura in tegole di laterizio. Esternamente il fabbricato è rivestito in parte con intonaco e tinteggiatura per esterni ed in parte con pietra a vista, le grondaie ed i pluviali sono in rame e vi è il pozzo perdente.

Il viale d'accesso è una strada in ghiaia che insiste lungo i Mappali n. 375 e 377, da cui si accede tramite Via Galantz e tramite il Mappale n. 332, quest'ultimo è un tratto di strada comunale (questi terreni sono meglio descritti nel Lotto 3). Non vi sono cancelli d'accesso ed i terreni non sono recintati. Il Subalterno n. 1 ha accesso dal portico al piano terra, mentre il Subalterno n. 2 (bene in esecuzione) ha accesso dalla scala esterna a Sud-Est.

La porzione di abitazione in esecuzione ed ubicata al primo piano del fabbricato (oltre ad una porzione di porticato al piano terra e le cantine al piano interrato), è censita al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 5, Mappale n. 377 e Subalterno n.

2, è un A/2 di Classe Unica di 5,5 vani, attualmente di proprietà del Sig. [REDACTED] (l'esecutato) e della moglie, la Sig.ra [REDACTED]

Questa unità residenziale, da cui si accede tramite una scala esterna, è composta da un'unica zona giorno con soppalco non praticabile, da 2 camere da letto ed un bagno con accesso dalla zona notte, da una camera matrimoniale con accesso dalla zona giorno, da un ampio terrazzo, dal posto auto sito nel porticato al piano terra (la porzione Nord-Est) e dalle 2 cantine site al piano interrato.

I pavimenti della zona giorno, del disimpegno, del bagno, del terrazzo e del posto auto (portico al P.T.) sono in piastrelle di gres, i pavimenti delle camere sono in legno prefinito ed i pavimenti delle cantine sono in cemento liscio. Le pareti interne sono intonacate e rivestite con tinteggiatura per interni, tranne il bagno che è rivestito con piastrelle in gres e le cantine che sono al grezzo. I soffitti sono rivestiti con controsoffitto in legno, e nella camera matrimoniale, nel terrazzo e nel porticato al P.T. sono con travi in legno a faccia vista. I battiscopa della zona giorno sono in gres mentre quelli della zona notte sono in legno, tranne nel bagno che non vi sono (vi sono le piastrelle delle pareti).

I sanitari sono in gres porcellanato, la porta d'ingresso è in legno con vetro, le porte interne sono in legno tamburato cieche di diversi colori, i serramenti esterni (finestre e porte-finestre) sono in PVC con vetro doppia camera in tinta legno, con scuro esterno in PVC in tinta legno ed i davanzali sono in marmo. Si segnala che alla data del sopralluogo le porte interne dei vani risultavano di difficile apertura, questo ad avviso del sottoscritto è probabilmente dovuto all'umidità che ha aumentato il volume del legno in cui sono fatte le porte, pertanto sarebbe opportuno effettuare delle manutenzioni o la sostituzione delle porte medesime.

Vi è una caldaia alimentata a gas GPL e per gli impianti vi sono i relativi certificati di conformità (vedi documentazione edilizia allegata).

L'altezza utile dei vani interni dei locali al 1°P. varia da 217 a 429 cm, mentre per la cantina l'altezza è di 240 cm, ha delle buone finiture soprattutto se si considera l'ubicazione del bene e come precisato in precedenza sono di recente realizzazione. Pur trattandosi di un immobile di recente ristrutturazione e dalle buone finiture il valore commerciale dello stesso è basso in quanto nella città di Vito d'Asio il mercato immobiliare è basso, visto anche la diminuzione del numero di abitanti della comunità e pertanto numerosi immobili sono in vendita senza che vi siano pari compravendite.

Si segnala poi che nel cortine esterno vi è una legnaia realizzata con tubolari in metalli, struttura questa non censita e comunque eventualmente di facile rimozione.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] piena proprietà

Eventuali comproprietari: [REDACTED] 1/2 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **157.6**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione di abitazione al piano primo.	sup lorda di pavimento	90,60	1,00	90,60
Terrazzo di pertinenza dell'abitazione al piano primo.	sup lorda di pavimento	28,70	0,33	9,47
Cantina al piano interrato.	sup lorda di pavimento	15,60	0,50	7,80
Posto auto al piano terra.	sup lorda di pavimento	22,70	0,50	11,35
		<b>157,60</b>		<b>119,22</b>

## 16 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criterio di stima:

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche ed anzianità del fabbricato ed in particolare del posizionamento non ottimale oltre a tener conto che nel fabbricato al piano terra vi è un'altra unità, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 580,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

### 16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Vito d'Asio (PN).

**16. Valutazione:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Porzione di abitazione a Vito d'Asio		119,22	157,60	69.148,18	34.574,09
				<b>69.148,18</b>	<b>34.574,09</b>

**16. 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 (come da disposizioni del G.E.):

**a detratte su valore intero LOTTO 2 - € 17.287,05**

**16. Prezzo base d'asta del LOTTO 2:**

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

**€ 51.800,00 arrotondati**

B - Valore della quota pignorata al netto delle decurtazioni (1/2):

**€ 25.900,00 arrotondati**

Beni in Vito D'asio (Pordenone)  
Località/Frazione San Francesco  
Via Galantz

### LOTTO 3 - TERRENI DI VITO D'ASIO

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

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

Identificativo corpo: Terreni a Vito d'Asio.

agricolo sito in Vito D'asio (Pordenone) CAP: 33080 frazione:San Francesco,  
Via Galantz

#### Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] 1/4 piena Proprietà

[redacted] 1/4 piena Proprietà

[redacted] 1/4 piena Proprietà

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]  
proprietario per la quota di 1/4;

[redacted]  
proprietaria per la quota di 1/4;

[redacted]  
proprietario per la quota di 1/4;

proprietaria per la quota di 1/4.

Foglio 5, particella 375 qualità Prato, classe 1, superficie catastale 2.460 Mq,  
reddito dominicale: Euro 6,99, reddito agrario: Euro 3,81.

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]  
proprietario per la quota di 1/4;

[redacted]  
proprietaria per la quota di 1/4;

[redacted]  
proprietario per la quota di 1/4;

proprietaria per la quota di 1/4.

Foglio 5, particella 332 qualità Prato, classe 1, superficie catastale 180 Mq,  
reddito dominicale: Euro 0,51, reddito agrario: Euro 0,28

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

proprietario per la quota di 1/4;

proprietaria per la quota di 1/4;

proprietario per la quota di 1/4;

proprietaria per la quota di 1/4.

Foglio 5, particella 333 qualità Prato, classe 1, superficie catastale 80 Mq,  
reddito dominicale: Euro 0,23, reddito agrario: Euro 0,12.

#### 18. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

#### 19. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Terreni a Vito d'Asio**

**agricolo sito in Vito D'asio (Pordenone), Via Galantz**

Libero in qualità di proprietario dell'immobile mediante l'atto di compravendita del 16/02/2004 (data antecedente al pignoramento), Notaio Greco Orazio (vedi punto 22).

#### 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:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI CIVIDALE SCPA, contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2014 ai nn. 2022/1688, con Atto Giudiziario del 04/02/2014, Repertorio n. 115/2012.

BANCA POPOLARE DI CIVIDALE SCPA è subentrata in tutti i rapporti in essere di NORDEST BANCA SPA, ed il pignoramento viene trascritto per l'importo di € 56.546,87 oltre interessi e spese.

**N.B.: Pignoramento che colpisce i beni di cui al Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3.**

##### 20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A., contro [redacted] con importo ipoteca di € 100.000,00, importo capitale di € 415.871,81, iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/05/2012 ai nn. 6818/928.

Note: Atto Giudiziario del 25/05/2012, Repertorio n. 851/2012.

**N.B.: Ipoteca sui beni di cui al Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3.**

- Ipoteca giudiziale a favore di NORDEST BANCA SPA, contro [redacted] con importo ipoteca di € 69.000,00, importo capitale

di € 46.012,97, iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/06/2012 ai nn. 7513/1024.

Note: Atto Giudiziario del 08/06/2012, Repertorio n. 1104/2012.

Si precisa che nell'ipoteca giudiziale in oggetto sono compresi i beni di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] colpiti per la relativa quota di proprietà e pari a 1/3. I beni sono tutti ubicati nel Comune di Azzano Decimo e così identificati: Al Catasto Terreni i beni censiti al Foglio n. 47, Mappali n. 117, 305, 598 e 306; Al Catasto Fabbricati i beni censiti al Foglio n. 47, Mappale n. 306, Subalterni n. 1 e 2.

**N.B.: Ipoteca sui beni di cui al Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3.**

- Alla data del 22/01/2015 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, tranne un'annotazione n. 1406 di data 09/12/2014 sulla costituzione del fondo patrimoniale del 05/09/2007 di cui ai Lotti 1 e 2.

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo: Terreni a Vito d'Asio  
agricolo sito in Vito D'asio (Pordenone), Via Galantz**

**Avvertenze ulteriori:**

In base alla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità così come non risulterebbero diritti demaniali o usi civici nei beni in oggetto.

I beni non sono comodamente divisibili in base alla loro natura e consistenza, in quanto il loro migliore e più conveniente utilizzo economico è rappresentato dall'attuale stato di consistenza e destinazione dei beni medesimi.

Il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e successivamente, con l'atto di data 09/05/2011, Notaio GRECO Orazio, hanno convenuto di instaurare il regime di separazione dei beni (vedi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato).

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
proprietaria per la quota di 1/1.

Proprietaria dei beni allora identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 5, Mappale n. 377 ed al Catasto Terreni con il Foglio n. 5, Mappale n. 375.

Da **ante ventennio al 16/02/2004**, in forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED], proprietario  
per la quota di 1/4;

[REDACTED]  
proprietaria per la quota di 1/4;

[REDACTED]  
proprietario per la quota di 1/4;

[REDACTED]  
proprietaria per la quota di 1/4.

Attuali proprietari dei beni identificati al Catasto Terreni con il Foglio n. 5, Mappali n. 375, 332 e 333.

Dal **16/02/2004 e attuali proprietari**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Greco Orazio in data 16/02/2004 ai nn. 234/110 trascritto a Pordenone in data 24/02/2004 ai nn. 3022/1979.

Note: Con l'atto di compravendita di data 16/02/2004, i Sig.ri [redacted] acquistano dalla Sig.ra [redacted] quota di proprietà di quest'ultima pari all'intero (1/1), rispettivamente in parti uguali, pari ad 1/4 ciascuno, dei beni siti in Comune di Vito d'Asio e allora censiti al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 5, Mappale n. 377 ed al Catasto Terreni con il Foglio n. 5 e Mappale n. 375. Il Mappale n. 375, con variazione in atti dal 24/12/2008 è stato variato nei Mappali n. 375, 332 e 333.

Note: Si precisa che l'atto di divisione del 05/09/2007 notaio Greco Orazio (vedi Lotto 2 – punto 14) viene effettuata la divisione delle proprietà dei fabbricati di cui al Mappale n. 377 (Lotto 2), mentre viene sottoscritto che la proprietà dei terreni in oggetto, quali i Mappali n. 333, 332 e 375, rimangono per la quota di 1/4 ciascuno dei coniugi [redacted] e dei coniugi [redacted].

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni a Vito d'Asio**

### 23. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna in quanto trattasi di terreni privi di costruzioni.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni a Vito d'Asio**

### 23. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B3, E4 e strada comunale
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione	

fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	
Note:	

#### Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni a Vito d'Asio

##### Descrizione: Terreni a Vito d'Asio – LOTTO 3

Il giorno 28 del mese di Novembre dell'anno 2014 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento, alla presenza del Geom. TOMASELLA Michele, in qualità di collaboratore del custode incaricato, del Geom. ARBOIT Gianluca, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica degli immobili siti al Mappale n. 377 (Lotto 2) e dell'Arch. [REDACTED] quest'ultimo l'esecutato comproprietario dei beni medesimi.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio i terreni oggetto di stima e si effettuava la necessaria documentazione fotografica degli stessi.

Trattasi di terreni identificati ai Mappali n. 375, 332 e 333 (di cui il n. 332 è un tratto di strada comunale) di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno dell'esecutato il Sig. [REDACTED] della moglie la Sig.ra [REDACTED] e dei 2 coniugi proprietari della porzione di abitazione sita al piano terra del Mappale n. 377 (Subalterno n. 1), ove al piano primo vi è la porzione di abitazione in esecuzione di cui al Lotto 2, quali il Sig. [REDACTED]

Tutti questi beni sono ubicati nel Comune di Vito d'Asio (PN), in Via Galantz, nella frazione di San Francesco, una località questa di montagna sita a circa un'ora di strada dalla città di Pordenone; quindi un paese periferico e di non comodo accesso.

Trattasi di terreni dalla forma lievemente inclinata e attualmente quasi interamente con prato, della superficie rispettivamente di 2.460 mq per il Mappale n. 375, di 180 mq per il Mappale n. 180 e di 80 mq per il Mappale n. 333. Non vi sono cancelli d'accesso ed i terreni non sono recintati.

Il Mappale n. 333 è un piccolo terreno edificabile con una evidentemente inclinazione, confina a Nord-Est con il Mappale n. 155, a Sud-Est con il Mappale n. 329, a Sud-Ovest con il Mappale n. 332 e a Nord-Ovest con i Mappali n. 152 e 335. Di fatto in tale mappale è impossibile edificare a causa delle ridotte dimensioni.

Il Mappale n. 332 è tratto di strada comunale, confina a Nord-Est con il Mappale n. 333, a Sud-Est con il Mappale n. 328, a Sud-Ovest con il Mappale n. 375 e a Nord-Ovest con i Mappali n. 334 e 339.

Il Mappale n. 375 è un terreno agricolo, confina a Nord-Est con il Mappale n. 332, a Sud-Est con i Mappali n. 165 e 174, a Sud-Ovest con il Mappale n. 377 e a Nord-

Ovest con i Mappali n. 231, 164 e 339.

Considerato che il Mappale n. 332 è una strada comunale, che il Mappale n. 333 è sito ad Est di questa strada e che pur essendo edificabile è di dimensioni modeste oltre ad essere inclinato, e che il Mappale n. 375 ha una forma longilinea ed è l'unico che consente l'accesso alle abitazioni di cui al Mappale n. 377 (vedi Lotto 2), ad avviso dello scrivente non è opportuno effettuare il frazionamento di 1/4 di questi terreni che corrisponderebbe alla quota di proprietà dell'esecutato. Pertanto gli stessi devono essere venduti in un lotto unico e sul Mappale n. 375 ove vi è la strada d'accesso esistente, dovrà essere trascritta una servitù di transito a favore del Mappale n. 377.

N.B.: Nei terreni non sono state effettuate indagini geologiche e non è stato effettuato il rilievo plani-altimetrico dei medesimi.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted] 1/4 piena Proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted] 1/4 piena Proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted] 1/4 piena Proprietà

## 24 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criterio di stima:

Per la stima dei terreni oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per terreni similari come tipologia e ubicazione. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche e della bassa commerciabilità dei terreni in oggetto, il sottoscritto effettua la stima a corpo dei medesimi in complessivi € 2.000,00.

### 24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Vito d'Asio (PN).

### 24.3 Valutazione:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreni a Vito d'Asio		0,00	0,00	2.000,00	500,00
				2.000,00	500,00

**24. 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 (come da disposizioni del G.E.):

**a detratte su valore intero LOTTO 3 - € 500,00**

**24. Prezzo base d'asta del LOTTO 3:**

A - Valore dei terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

**€ 1.500,00**

B - Valore della quota pignorata al netto delle decurtazioni (1/4):

**€ 375,00**

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:  
24-01-2015 11:01:01

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Fabbro**

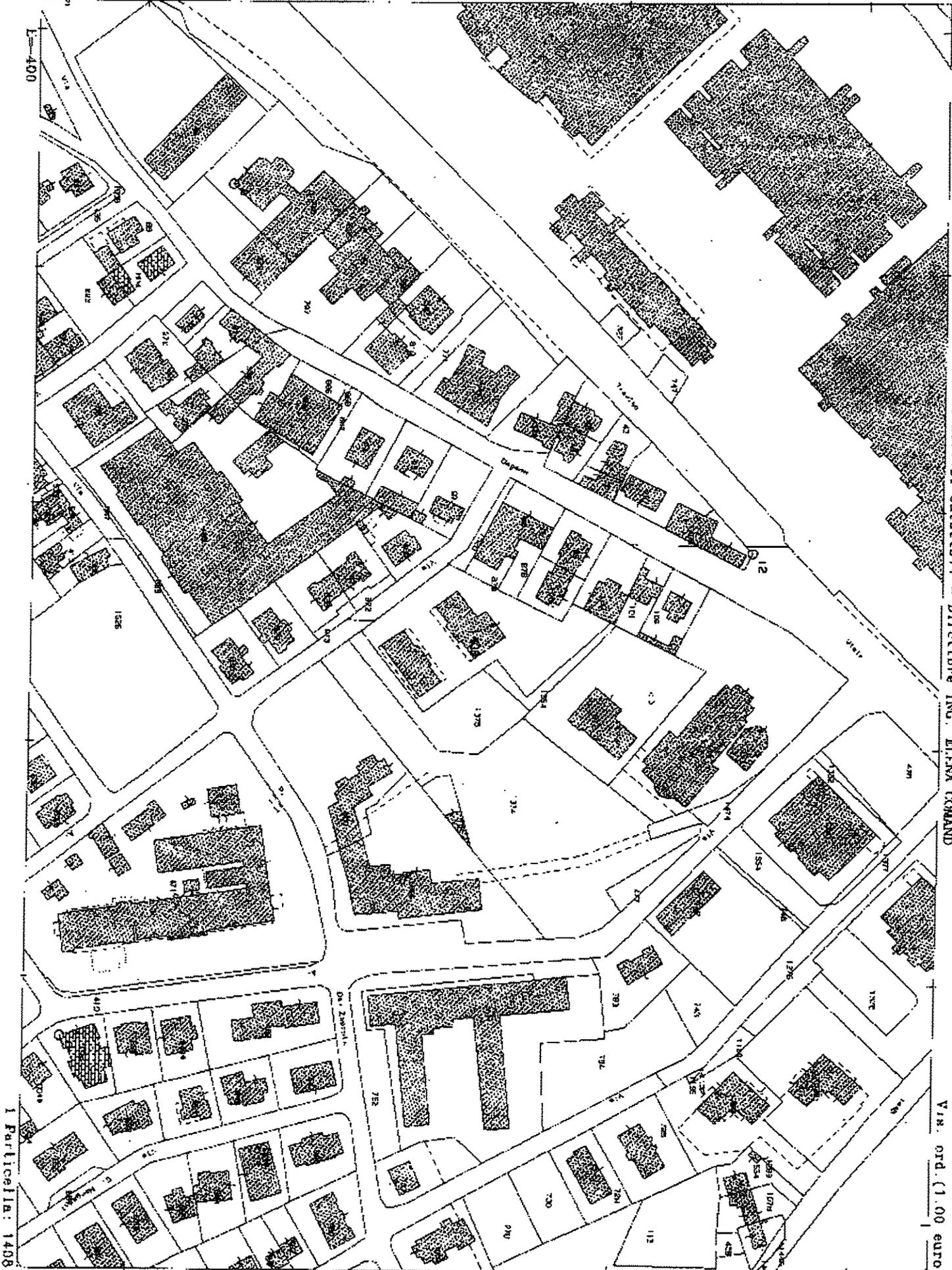
**Allegati:**

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Documentazione catastale
- 3 - Estratti dei P.R.G.C. e Normative
- 4 - Concessioni, autorizzazioni, provvedimenti sanzionatori
- 5 - Attestati di prestazione energetica
- 6 - Atti di compravendita, di divisione e comunicazione Agenzia Entrate
- 7 - Ispezione ipotecaria
- 8 - Certificati stato civile
- 9 - Documentazione condominiale

N- 000

L=400

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ELIWA COMAND



Via. ord. (1.00 euro)

I Particella: 1408

Comune: PORDENONE  
Foglio: 27  
Richiedente: FABRO

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

19-Nov 2014 11:29  
Prot. n. PN0110257/2014

MODULARIO  
F. - Catasto - 431



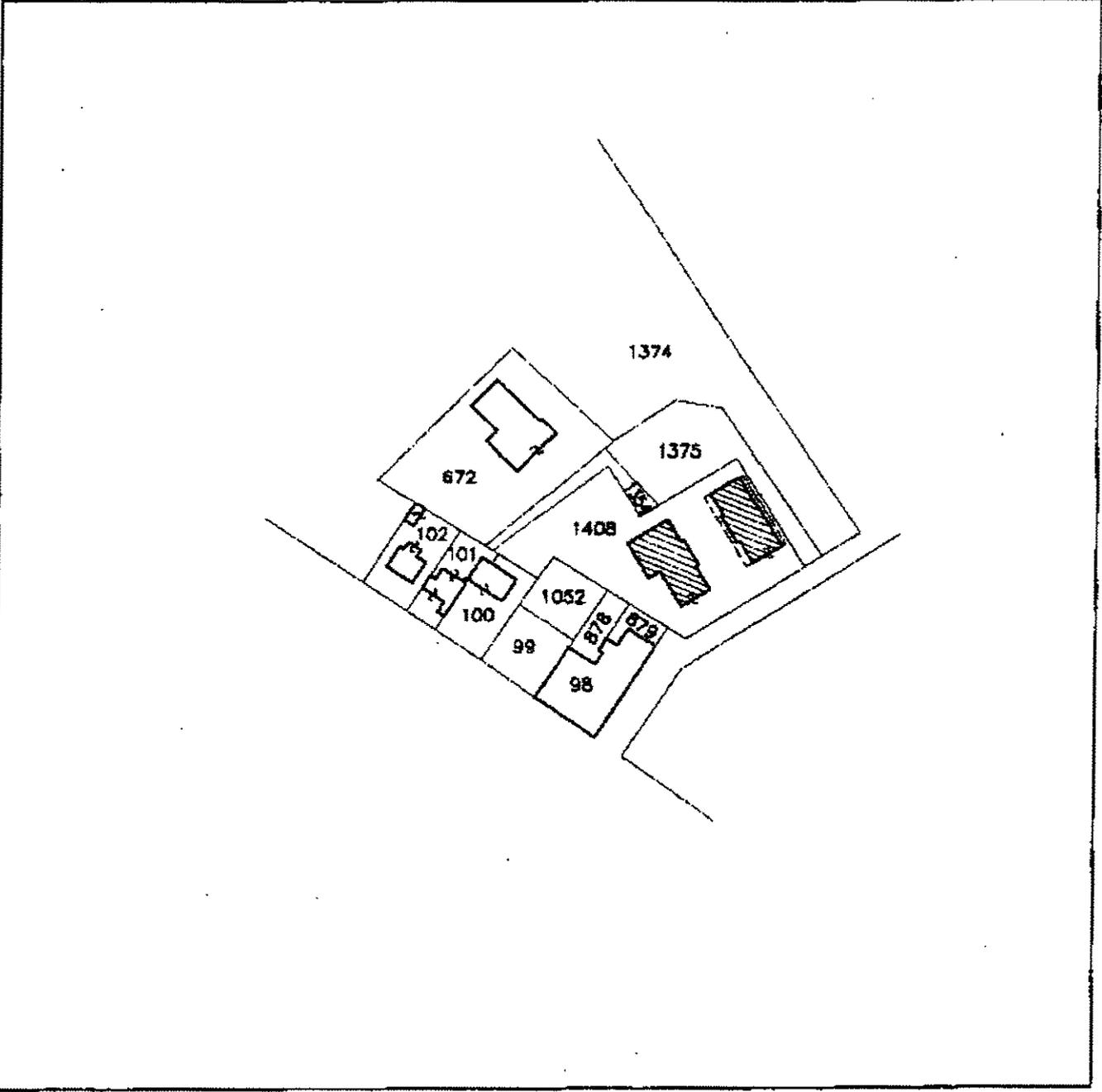
**MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>Pordenone</u>	C.T. Sez. Fgl. <u>27</u> Mapp. <u>1408</u>
Via/piazza <u>Via Murri</u> n. <u>8</u>	C.E.U. Sez. Fgl. <u>27</u> Mapp. <u>1408</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>20 00</u> Tipo mappale n. - - - del - - - -



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Ultima annotazione in data <u>22/12/98</u>		
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. <u>22/12/1998</u> - Data: <u>19/11/2014</u> - n. <u>PNO110252</u> - Richiedente <u>...</u>		
Scheda 1 di 3 - Pordenone, 19/11/2014 - F. P. - EP/1 - P. 1/1		firma e timbro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2014 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 27 Particella: 1408 - Elaborato planimetrico > - Sub:

MODULARE  
F. rig. rand. 488



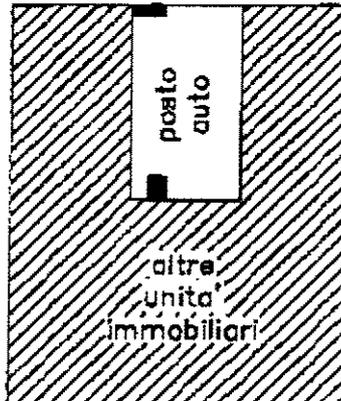
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 662)

(LIRE)  
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone via MURRI civ. ....

DITTA: [REDACTED]



PIANTA PIANO TERRA h. 2.55

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2014 - Comune di PORDENONE(03888) - < Foglio: 27 Particella: 1408 - Subalterno 46 >  
VIA A. MURRI n. 3 piano: T;

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima Planimetria in atti	Compilata dal <u>Geom. [REDACTED]</u> <small>(Titolo cognome e nome)</small> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 23/12/1997 - Data: 19/11/2014 - n. PN0110250 - Richiedente FABBRO LUCA Tot. schede: 105 - Formato di fog. A4 - 240x290 - Fatti di scala: [REDACTED]		

MODULARIO  
n. 27 n. 597



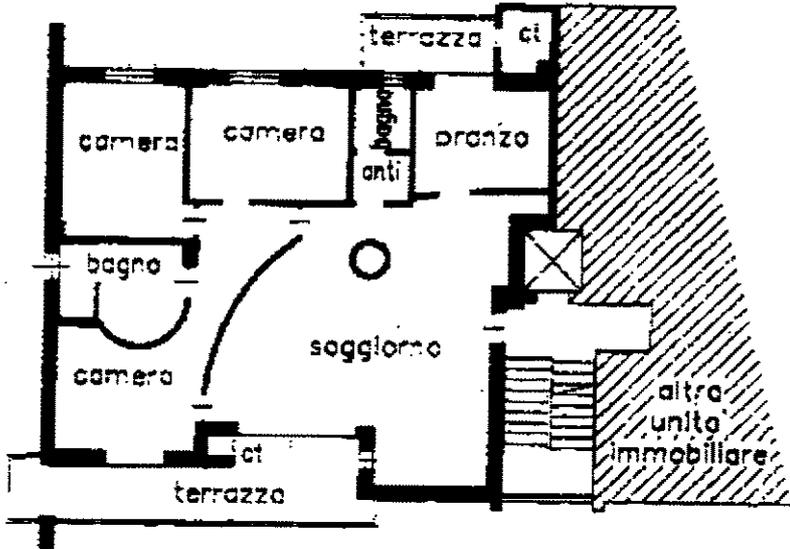
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MDD. BN (CE)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone via MURRI civ. ....

DITTA: [REDACTED]



PIANTA PIANO SECONDO h. 2.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2014 - Comune di PORDENONE(G888) - < Foglio: 27 Particella: 1408 - Subalterno 32 >  
VI. AREA: [REDACTED] - S. scala: B.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal GGM. [REDACTED]

RISERVATO ALL'UFFICIO 200

Data presentazione: 23/12/1997 - Data: 19/11/2014 - n. PN0110247 - Richiedente FABRO LUCA  
Tot. schede: 7 - Formato: A4 (210x297) - Fog. di scale: 1/1  
n. 1408 sub. 302  
Pordenone 8/2/14

D=20000

1 Particella: 377



Vis. ord. (1.00 euro)

Comune: VITO D'ASIO  
Foglio: 5  
Richiedente: FABRO

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

19-Nov-2014 11:29  
Prot. n. PNO110256/2014

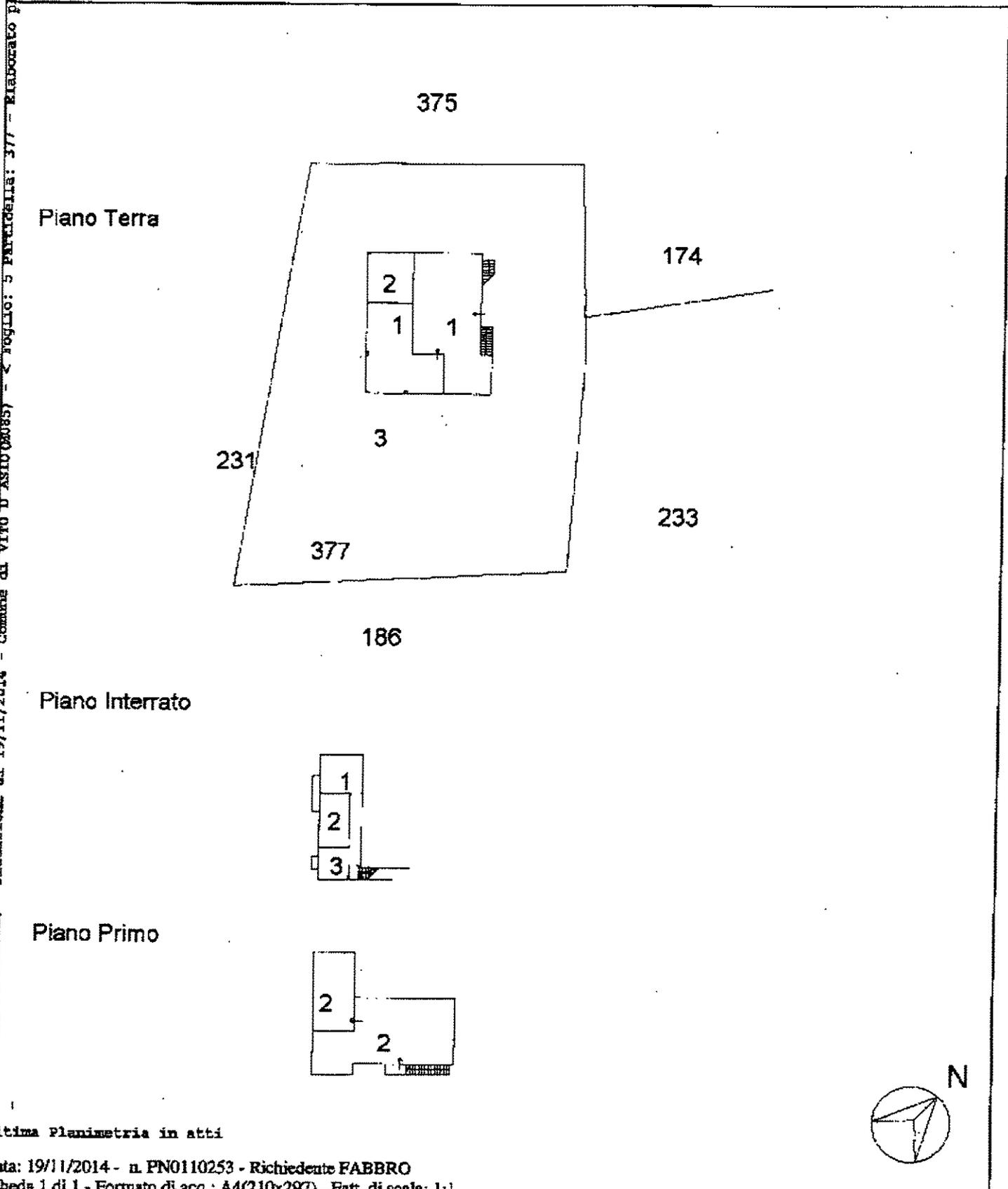
Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:  
Scotta' Luigi  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Pordenone N. 198

Comune di Vito D'asio  
Sezione: Foglio: 5 Particella: 377

Protocollo n. PN0179775 del 21/06/2007  
Tipo Mappale n. del  
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. FN0179775 del 21/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vito D'asio

Via Galantz

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 377

Subalterno: 2

Compilata da:

Scotta' Luigi

Iscritto all'albo:

Architetti

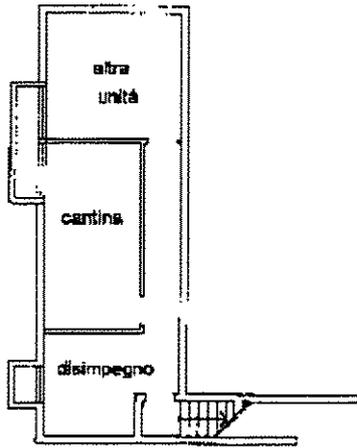
Prov. Pordenone

N. 198

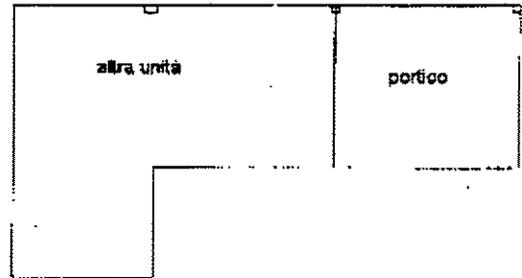
Scheda n. 1

Scala 1:200

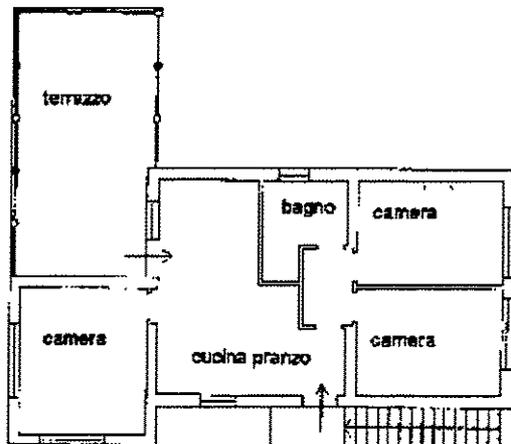
**Piano Scantinato  
H = 240**



**Piano Terra  
H = 240**



**Piano Primo  
H = 260**



Catasto dei fabbricati - Situazione al 19/11/2014 - Comune di VITO D'ASIO (06057) - Foglio: 5 Particella: 377 - Subalterno 2 - VIA GALANTZ piano: S1-1;

Ultima Planimetria in atti

