



TRIBUNALE DI PORDENONE

E. I. N° 86/06

Esecutante: **BANCA CREDITO COOP. S. GIORGIO E MEDUNO**

con l'avv.to **ZUCCHIATTI** del Foro di Pordenone

Esecutato:

Giudice dell'Esecuzione: dott. **ENRICO MANZON**

perito estimatore: geom. **FRANCO PIZZOLI**

studiotecnico pizzioli

Pizzioli geom. Franco

Via Mazzini, 18
33080 Roveredo in Piano (PN)
tel. 0434-94075
fax 0434-961804
e-mail: pizzioli@tin.it

RELAZIONE DI STIMA

A seguito dell'incarico conferito dal G.E. dott. Enrico MANZON del Tribunale di Pordenone, come da ordinanza n° 589/G Cron. del 8 novembre 2006 del Tribunale di Pordenone, nell'Esecuzione Immobiliare n° 136/06, il sottoscritto geom. PIZZOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi residente in via Boccaccio, 1, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 24 gennaio 2007, avanti al G.E. stesso, accettava l'incarico di evadere il seguente quesito:

- 1- previa verifica della documentazione depositata, di cui all'art. 567 c.p.c., segnali tempestivamente, al G.E. e ai creditori istanti, eventuali carenze;
- 2- provveda comunque alla risoluzione delle problematiche catastali evidenziate nella certificazione ipo-catastale o in quella notarile sostitutiva;
- 3- precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;
- 4- controlli, anche mediante esame della certificazione ipo-catastale o di quella notarile sostitutiva, se sussistono diritti d'usufrutto ed in quali misure, segnalando se

sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione d'usufrutto;

- 5- identifichi e stimi i beni staggiti, previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli artt. 17 e 40 della Legge n° 47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n° 47 (art. 18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici;
- 6- accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi della variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non si escluda dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;
- 7- richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi di procurarsi in caso di convenzioni matrimoniali parti-

- colari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 8- nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa, previo apposito specifico incarico del Giudice che ritenga di procedere alla divisione ex artt. 599 ss. c.p.c., accerti se il bene è comodamente divisibile, e, in caso positivo, predisponga un progetto divisionale con la formazione di tante porzioni quanti sono i condividenti, ai sensi degli artt. 720 ss. c.c.;
 - 9- trattandosi di unità immobiliare in condominio, richieda all'amministratore del condominio medesimo apposita dichiarazione, dalla quale risultino le eventuali pendenze condominiali in capo all'esecutato relative all'anno in corso e a quello precedente (di cui l'aggiudicatario debba rispondere ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.);
 - 10- riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;
 - 11- nel caso in cui il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati già depositato negli atti della procedura sia scaduto, accerti il C.T.U. che gli strumenti urbanistici relativi ai suddetti terreni, non siano stati modificati, anche mediante piano regolatori solo adottati dagli organi comunali competenti;
 - 12- indichi gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati da cancellare;
 - 13- l'esperto, terminata la relazione, invierà copia ai creditori procedenti e/o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o elettronica nel rispetto

della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Entro lo stesso termine depositerà in cancelleria l'originale della perizia, oltre alla copia cartacea completa di tutti gli allegati e dei floppy disc o CD-ROMA (compresa la planimetria)"

OPERAZIONI PRELIMINARI

- con nota del 24 gennaio 2007, inviata a mezzo raccomandata AR viene data comunicazione all'esecutato dell'inizio delle operazioni peritali e quindi del sopralluogo presso gli immobili in oggetto per il giorno 5 febbraio 2007 alle ore 14:30, successivamente rinviato, su richiesta dell'esecutato stesso, al giorno 12 alla medesima ora;
- In tale data ed ora si procede in particolare al rilievo del fabbricato;
- in vari tempi vengono effettuati i sopralluoghi presso gli altri immobili (terreni), gli accertamenti ipo-catastali sia presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone che presso l'Agenzia del Territorio di Udine - servizio di pubblicità immobiliare e presso il comune di Budoia sia per gli accertamenti di rito e sia per la richiesta delle certificazioni necessarie

RELAZIONE

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

GRUPPO A

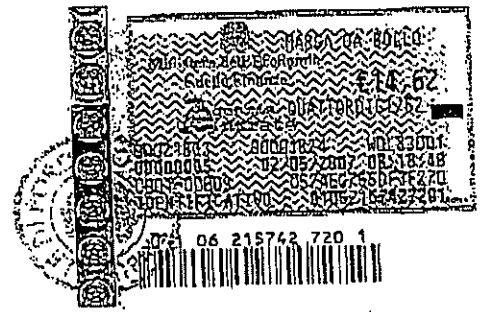
A.1

comune di B U D O I A - Catasto Fabbricati

F. 10 mapp. 204 sub. - Zona Cens. - via Parmesan, n° 15, p. T-1-2 cat. A/2 cl. 3° vani

6,5 R.C.€ 537,12

insistente su di una pertinenza di mq. 230,00



comune di B U D O I A Catasto Terreni

F. 10 mapp. 203 sem. ar. 2 are 02.80 RDE 1,81 RA€ 1,37

A.2

comune di B U D O I A Catasto Terreni

F. 12 mapp. 204 sem. ar. 3 are 11.80 RDE 5,79 RA€ 3,35

GRUPPO B

comune di B U D O I A Catasto Terreni

F. 8 mapp. 3 prato 5 are 48.60 RDE 7,58 RA€ 4,27

F. 8 mapp. 386 prato 1 are 16.30 RDE 5,89 RA€ 2,95

F. 23 mapp. 279 semin. 2 are 21.90 RDE 14,14 RA€ 9,61

GRUPPO C

F. 8 mapp. 387 prato 1 are 08.40 RDE 3,04 RA€ 1,52

NOTIZIE GENERALI

GRUPPO A

A.1

Trattasi di unità a destinazione residenziale costituita da due abitazioni, con annesso cortile ed orto sita nella frazione Dardago in comune di Budoia, ad est di via Parmisan.

L'intera consistenza si sviluppa planimetricamente a forma trapezoidale la cui altezza corre in fregio alla pubblica via dalla quale avviene l'accesso, presentando un andamento su due livelli, uno superiore ove insiste il fabbricato ed il cortile ed uno inferiore ove è presente l'orto, ovvero una sorte di terrazzamento caratteristica dei luoghi di collina o montagna. I due livelli sono raccordati tra loro da gradinata.

Il fabbricato fa parte del vecchio nucleo abitato caratterizzato da quella parte di edifici che si sviluppano a cortina perpendicolare all'asse stradale.

Esso è posizionato con una lato minore in fregio a via Parmisan per poi estendersi verso l'intero sino a raggiungere altro edificio di terze proprietà.

Nella sua origine costruttiva esso si sviluppa a pianta rettangolare a tre livelli fuori terra di cui, i due lati maggiori, quello principale, sud, prospetta sul cortile interno e l'altro, nord, prospetta su intercapedine formata da una striscia di terreno che costituisce la distanza dal confine nord della consistenza immobiliare.

Completano il fabbricato due corpi aggiunti, edificati in periodi successivi, uno al piano terra in fregio alla pubblica via all'interno del cortile e l'altro presso parte l'intercapedine sul retro sino a raggiungere il confine di proprietà nord ed est.

Al piano terra si sviluppa la prima unità abitativa, costituita da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno e camera, mentre la seconda unità abitativa si sviluppa al primo livello con vano cucina e soggiorno e al secondo livello, a soffittatura mansardata, con due vani a camera.

Oltre alla scala principale, che collega i diversi livelli, presso il locale soggiorno al piano primo è presente una seconda scala, ad unica rampa, che conduce al piano superiore.

A livello del piano primo, prospettante sul cortile interno, si estende una terrazza accessibile dal soggiorno e dalla cucina che va ad estendersi anche sopra il corpo aggiunto.

A livello del primo pianerottolo intermedio della scala principale, si sviluppa il corpo aggiunto sul retro, destinato a bagno al servizio della seconda unità abitativa.

L'abitazione posta al piano terra sviluppa una superficie utile di mq. 45,94, con altezza utile di ml. 2,58, mentre la seconda unità abitativa sviluppa una superficie utile di mq. 76,41 con altezza utile di ml. 2,41 per il primo livello e ml. min. 1,92 e ml. max 2,58, riferiti sotto perlinea, per il secondo livello; la terrazza sviluppa complessivamente una

superficie di mq. 24,28, mentre il vano scala si estende su mq. 8, 10

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Considerata l'epoca di costruzione e per quanto ora accertabile si ritiene che l'edificio presenti struttura costituita da muratura in sasso per quanto riguarda la porzione principale e più antica e da muratura in laterizio per i corpi aggiunti in tempi successivi, con solai in legno, fatta eccezione per una porzione equivalente ad un vano al secondo livello che è costituito da struttura in latero-cemento, il tetto, a doppia falda inclinata, tipo capanna ha struttura costituita da orditura lignea con trave di colmo e travi secondari posti in senso ortogonale al colmo ed inclinati secondo pendenza.

Il tetto presenta una finitura interna a vista costituita da perline in legno con sovrastante strato coibente e quindi il manto di copertura costituito da coppi in laterizio.

Pareti interne di divisione locali e contropareti per coibentazione perimetrale in lastre di cartongesso fissate su struttura metallica zincata.

In tempi diversi il fabbricato ha subito degli interventi edilizi rivolti, come già sopra descritto, all'ampliamento ed alla ristrutturazione che hanno modificato la sua originaria destinazione che era quella tipica dei borghi rurali, a quella attuale adeguando il fabbricato alle nuove esigenze.

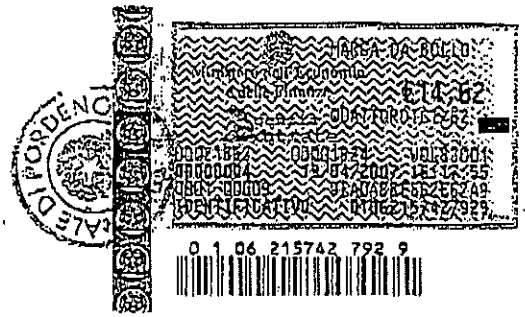
Le finiture realizzate sono tipiche del momento dell'intervento, di media qualità, che si riassumono:

- pavimentazioni del piano terra in piastrelle di cemento e graniglia nel locale pranzo e cucina ed in piastrelle maiolicate presso la camera ed il bagno;
- rivestimento murale interno presso il bagno in piastrelle maiolicate sino a ml. 2,00 dal pavimento;
- pavimentazione degli altri piani in tavole poggianti su sottostante orditura lignea fatta eccezione per una porzione al piano secondo che è realizzata a liscio di ce-

- mento poggiate su solaio latero cemento;
- pavimentazioni e rivestimento, h cm. 160, del bagno al piano mezzano in piastrelle maiolicate;
 - pavimentazione dei terrazzi in piastrelle greificate;
 - scala interna in legno, di remota costruzione;
 - serramenti esterni in telaio legno pino con frapposto vetro semplice con oscuri a libro in legno;
 - serramenti interni in legno parte del tipo tamburato con compensato in pioppo, apribili ad anta, ed altri a scomparsa sempre ciechi;
 - impianto idrico sanitario in tubazioni metalliche zincate collegato ad acquedotto comunale;
 - apparecchi sanitari in ceramica smaltata con rubinetteria in acciaio inox, con piatto doccia dotato di box, vaso a sedere, lavabo presso il bagno al piano terra presso la zona giorno e da vasca, vaso a sedere, bidet e lavabo presso il bagno al piano mezzano;
 - impianto centralizzato di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, funzionante a gas metano di rete, con elementi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio;
 - impianto elettrico sotto traccia, e per quanto riscontrabile idoneo all'uso;
 - ringhiera in metallo a lavorazione semplice.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione al piano terra, considerata la tipologia, devesi ritenere buono ed è tenuta in uso dalla madre dell'esecutato, Mascherin Norma.

Mentre l'altra abitazione trovasi in un grado di manutenzione e conservazione medio-cra caratterizzato da interventi in corso che senz'altro andranno a migliorare la vivibilità dei locali ma che al momento attuale non rendono l'abitazione adeguata alle esigenze.



Essa è comunque tenuta in uso dall'esecutato

TITOLI ABILITATIVI ALLA COSTRUZIONE

Dall'accertamento effettuato presso gli uffici comunali di Budoia, previa domanda di presa visione atti ed eventuale rilascio copia, è emerso che nessuna pratica relativa ad autorizzazioni o concessioni edilizie risulta essere agli atti.

Pertanto l'unica documentazione ritenuta valida ai fini di un accertamento di conformità sono:

- a) cartografia del PRGC;
- b) classificazione catastale, art. 74 co. 1 L.R. n° 52/91

dalle quali si evince:

- b.1) lo stato plani-altimetrico dell'edificio che è conforme allo stato attuale;
- b.2) la consistenza dell'edificio in atto alla denuncia di accatastamento - 05.09.1988.

Per quanto sopra, si ritiene che l'edificio, nell'odierna sua sagoma, sia stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967.

Non sussiste alcuna certificazione attestante l'abitabilità.

DIFFORMITA' EDILIZIE URBANISTICHE

Dal confronto della consistenza rappresentata dalla planimetria catastale rispetto lo stato attuale si riscontrano le seguenti difformità:

- variazione della destinazione d'uso del deposito al piano terra in camera, con chiusura della parete prospettante sul cortile con contestuale formazione di un foro finestra;
- realizzazione di un bagno su parte del corridoi al piano terra;
- al piano primo, nuovo divisorio interno, previa demolizione dell'esistente, con inserimento di una scala di accesso al piano superiore, e variazione d'uso dei vani, da camere a cucina e soggiorno, comunque sempre in caratteristica residenziale;

- al piano secondo, variazione della destinazione d'uso da soffitta a camere;
- chiusura di una porta interna in prossimità dell'accesso al vano scala, costituendo due unità immobiliari del tipo abitativo.

Quanto sopra è regolarizzabile mediante sanatoria edilizia da disporre con la procedura di cui all'art. 108 della L. R. 19.11.1991, n° 52.

PROVEDIMENTI SANZIONATORI

Il Responsabile del Settore Tecnico e Vigilanza del comune di Budoia, in luogo del rilascio della certificazione attestante l'insussistenza di provvedimenti sanzionatori, ha rilasciato copia conforme della domanda, per tali fini presentata, a comprova dei decorso giorni 30 dall'avvenuto deposito, attestando così, per tacito assenso, l'insussistenza di tali provvedimenti.

ART. 4 ZONA A.0.3 F. 10 mapp. 204

Costituita dagli immobili soggetti ad interventi di:

- ristrutturazione

.....OMISSIS.....

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ed in particolare finalizzati:

- a) *alla riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi;*
- b) *alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio.*

Rientrano fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti all'aumento del numero delle unità immobiliari.

.....OMISSIS.....

Quando gli edifici si trovano in una condizione strutturale e architettonica dove necessitano gli interventi meno consistenti della ristrutturazione, sono consentite le opere soggette ad autorizzazione o a denunce conformemente agli artt. 68 e 78 della L.R. 52/91.

Queste opere dovranno comunque essere eseguite nel rispetto delle indicazioni e precisazioni del presente Piano.

Non possono essere autorizzati o concessi interventi che riguardano opere parziali non finalizzate alla eliminazione degli elementi architettonici in evidente contrasto con i valori storico - culturali della zona (si fa riferimento alla eliminazione, ove esistono, di oscuranti avvolgibili in P.V.C o simili, alle coperture in lamiera o eternit o tegole alla marsigliere ecc. o altri materiali estranei al luogo

). OMISSIS.....

Gli interventi possono prevedere anche lo svuotamento dell'edificio, con sostituzione dei solai e della copertura, lo spostamento di setti, pilastri e della muratura interna, e non oltre la demolizione con ricostruzione di una parete esterna, per le case in linea o a schiera, e di due pareti esterne per le case isolate.

Anche se non segnalati dal piano, tutti gli archi in pietra e i relativi portoni in legno devono essere tutelati da ogni intervento. Quelli attualmente chiusi da muratura o nascosti dall'intonaco dovranno essere ripuliti e riportati alla vista in tutta la loro dimensione e valore architettonico.

Nel caso in cui il portone ad arco ha perso la sua funzione di accesso carraio per diventare la vetrata di un vano abitabile, deve essere lasciata libera la sua profondità di spalla o stipite prima di introdurre il serramento.

Sono consentiti gli ampliamenti igienico funzionali da realizzare oltre che nelle aree individuate come A.O.6., in sopraelevazione nel rispetto della tipologia edili-

zia e del valore storico ambientale del fabbricato. Nel progetto di ampliamento si dovrà tenere conto dei fabbricati circostanti, specie se segnalati con vincolo di facciata, per non alterare i rapporti complessivi della cortina edilizia. L'ampliamento in sopraelevazione è consentito solo nei casi di dimostrata necessità per il nucleo familiare (si calcola una dotazione standard di mq.60 di superficie utile per abitante), e nei casi in cui esiste un piano "granaio" o "soffitta", con illuminazione con finestra e con altezza interna minima, da pavimento a intradosso solaio, di cm.100. Per gli edifici che non si trovano posizionati sul fronte della strada pubblica, gli ampliamenti in sopraelevazione sono consentiti anche se non esiste un Piano "Granaio" o "Soffitta" purché con l'ampliamento non si superano i due piani fuori terra. Per le altezze del piano abitabile del sottotetto (minime, medie e massime) vale quanto stabilito dalla L.R. 28.12.1984 N.56 e successive modifiche e integrazioni.

Nell'Abaco degli Elementi Architettonici e Tipologici sono evidenziati alcuni esempi per facilitare la progettazione esecutiva.

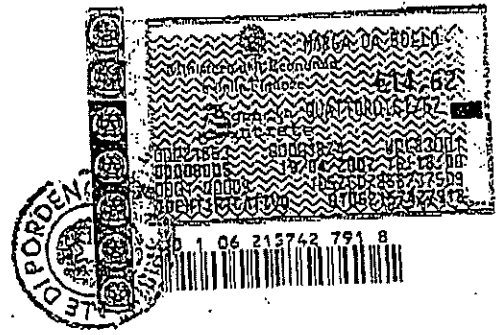
ART. 8 ZONA A.0.7. F. 10 mapp. 203

Costituita dalle aree libere inedificabili

E' costituita dalle aree libere, integrate fra ambiente naturale e beni storico - artistico - culturali, non compromesse dall'edificazione.

La tutela proposta è indirizzata alla conservazione dei caratteri originari e ogni intervento ambientale dovrà essere realizzato in armonia con il sistema ecologico del sito.

Negli edifici, che si affacciano su queste aree, possono essere realizzate porticati accorpati al fabbricato principale, scale esterne (già esistenti da recuperare, o di nuova costruzione per ricomporre la facciata priva di valore storico-culturale); pavimentazioni pedonali e/o carraie per connettere l'edificio con l'ambiente costruito e naturale esi-



stente intorno.

Le aree a verde sono previste come "volume colorato" e pertanto conferito da essenze locali caratteristiche.

Sono consentite le colture ad orto in quanto già esistenti e presenti nella tradizione locale.

I percorsi pedonali e carrai esistenti in pietra o in sasso dovranno essere recuperati. I nuovi percorsi dovranno essere costruiti con materiali, forme e dimensioni caratteristici del luogo.

A. 2

Trattasi di terreno di natura prettamente agraria, ubicato a ca. ml. 1000,00 a sud-est del centro del capoluogo comunale di Burdoia. Ad esso si arriva dalla strada comunale detta via Rivetta, asse viario non molto importante, comunque a fondo bitumato, che collega il capoluogo comunale stesso con la frazione di Castel d'Aviano, in prossimità dell'ex fornaci Berton.

L'area si sviluppa a forma rettangolare leggermente arcata il cui asse maggiore ha direzione est-ovest, presenta un andamento pianeggiante e sorge a ca. + ml. 155,00 s.l.m.

E' ubicato in seconda posizione rispetto alla pubblica viabilità quindi con caratteristica di fondo intercluso il cui accesso avviene su capezzagne di terze proprietà all'uopo asservite sin da tempi remoti e per destinazione del padre di famiglia.

Presso i lati più corti insistono le siepi, caratteristiche dei luoghi, costituite da piante spontanee ed autoctone.

Attualmente è coltivata a prato.

Il grado di fertilità deve ritenere scarso in quanto la consistenza del sottosuolo è costituita da un leggero strato superficiale di terra vegetale per poi estendersi in profon-

dità con importante strato di ghiaia. Anche la mancanza della possibilità irrigua in loco non favorisce un miglior rendimento produttivo.

Non è stato possibile accertare da chi è coltivata.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Si rimanda alla certificazione allegata.

TITOLO DI PROVENIENZA ATTUALE PROPRIETA'

1) da:

2) per atto di cessione del 4 aprile 1960 rep.n° 69584/1987 del notaio Ponini Renzo di Milano, registrato a Milano il 15 aprile 1960 al n° 43354, la proprietà si devolve a favore di:

3) Per divisione giudiziale del 20 settembre 1960 rep.n° 229/57 del Tribunale di Pordenone, registrata a Pordenone il 17 maggio 1961 al n° 541, trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Udine in data 17 luglio 1961 ai n.ri 14055/12714 di formalità, la proprietà viene assegnata a
proprietari in parti uguali, con l'usufrutto a favore di

4) per decesso di , avvenuto il 5 giugno 1964, il diritto d'usufrutto viene a consolidarsi alla nuda proprietà;

5) per successione in morte di , sopra generalizzato, apertasi il 31 maggio 1976 , den. n° 8 vol. 42 registrata a Monza il 1 dicembre 1976, trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 14.10.1977 ai n.ri 7447/6755 di formalità, la proprietà si devolve a favore di:

a)

b)

proprietari per 1/4 ciascuno, rimanendo inalterata la quota di

nata ad

- 6) in data 10 ottobre 2002, la signora ebbe a cessare di vivere, lasciando disposizione testamentaria pubblica a rogito notaio G. Pertegato rep. atti ultima volontà n° 118 del 15.12.1999, pubblicato con verbale a rogiti notaio medesimo rep. n° 173417/8718 del 08.11.2002, registrato a Pordenone il 18.11.2002 al n° 5859/I, con il quale disponeva a favore della pro-nipote

la quota disponibile e la legittima a favore del nipote

di tale disposizione non è stata presentata alcuna denuncia di successione e conseguente voltura catastale;

in forza di tale disposizione testamentaria la proprietà viene così a definirsi:

- a) , nato a proprietario per 1/2;
- b) ata , proprietaria per 1/4;
- c) , nata : proprietario per 1/4;

attuale proprietà

DESTINAZIONE URBANISTICA

Si rimanda all'allegata certificazione urbanistica

GRUPPO B

comune di B U D O I A Catasto Terreni

B.1: F. 8 mapp. 3 prato 5 are 48,60 RDE 7,53 RA€ 4,27

Trattasi di area di natura prettamente agricola in località Lamuzza o Le Pale, posta a ca. + ml. 400,00 s.l.m. ad essa non è stato possibile arrivare e da informazioni assunte in essa vi è presente un bosco costituito da piantagioni autoctone spontanee, incolto

B.2: F. 8 mapp. 386 prato 1 are 16.30 RDE 5,89 RA€ 2,95

Trattasi di area di natura prettamente agricola posta a ca. ml. 700,00 a nord-ovest del centro della frazione di Dardago e a ca. ml. 150 a nord del torrente Artugna e posta a ca. + ml. 248,00 s.l.m. ad andamento leggermente acclive, a forma planimetrica rettangolare il cui asse maggiore corre lungo il senso della pendenza, da ovest verso est. Ad essa si accede tramite la strada sterrata denominata via Per Ligont, che dalla principale via San Tomè conduce all'interno della montagna.

Essa è contermina, lungo il lato sud, al recinto del paddock d'allevamento equini dell'Azienda con sede in

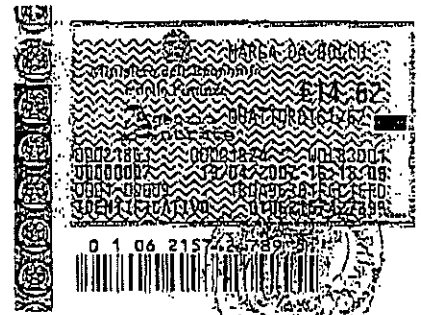
Destinata a pascolo, essa è tenuta in uso dall'Azienda su detta, che gode il possesso, come riferito dal titolare, da oltre vent'anni

B. 3 : F. 23 mapp. 279 semin. 2 are 21.90 RDE 14,14 RA€ 9,61

Trattasi di area prettamente agricola posta a ca. ml. 750,00 a nord-est della strada provinciale Roveredo in Piano - Budoia e ca. ml. 150,00 a sud-est del torrente Artugna, ovvero nella zona pianeggiante che va dall'Aeroporto di Aviano sino ai piedi delle montagne locali.

Ad essa s'arriva lungo strada sterrata di caratteristica campestre, a cui è contermina e dalla quale avviene l'accesso

A configurazione planimetrica rettangolare essa presenta un andamento pianeggiante, è coltivata a seminativo e gode della possibilità irrigua in loco migliorando la produttività; di fatto lungo il lato nord-ovest corre una canaletta irrigua. Sorge ad una quota di



ca. + ml. 87,00 s.l.m.-

Anche di tale area non è stato possibile accertare da chi sia coltivata

TITOLO DI PROVENIENZA ATTUALE PROPRIETA'

- 1) per successione in morte di _____ apertasi
 il 5 giugno 1964, den. n° 14 vol. 83 registrata a Sacile il 6 ottobre 1964 al n° 359, la
 proprietà si devolve a favore di:
 - a) _____
 - b) _____
 - c) _____
 - d) _____
 in ragione di 1/4 ciascuno
- 2) per atto di divisione a rogiti notaio Salice del 28 dicembre 1967, rep. n° 47401,
 registrato a Pordenone il 13 gennaio 1968 al n° 433, la proprietà viene assegnata
 a favore di:
 - a) _____
 - b) _____
 In ragione di 1/2 ciascuno
- 3) per atto di cessione di quota a rogiti notaio Salice del 29 dicembre 1967, rep. n°
 47403 registrato a Pordenone il 15 gennaio 1968 al n° 487, la proprietà viene ase-
 gnata a favore di _____
 proprietario per l'intero;
- 4) per successione in morte d' _____ sopra generalizzato, apertasi il 31
 maggio 1976, den. n° 8 vol. 42 registrata a Pordenone il 1 dicembre 1976, tra-
 scritta presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 14.10.1977 ai n.ri

7447/6755 di formalità, la proprietà si devolve a favore di:

d)

e)

attuale proprietà

DESTINAZIONE URBANISTICA

Si rimanda all'allegata certificazione urbanistica.

GRUPPO C

F. 8 mapp. 387 prato 1 are 08.40 RDE 3,04 RA€ 1,52

Trattasi di un'area a configurazione triangolare con termine a lato sud alla particella F. 8 mapp. 396, già sopra descritta, di cui presenta le medesime caratteristiche formando con essa unico corpo ed è tenuto in uso sempre dall'Azienda

GRUPPO C - STORICO VENTENNALE

1) per successione in morte di apertasi
il 5 giugno 1964, den. n° 14 vol. 83 registrata a Sacile il 6 ottobre 1964 al n° 359, la
proprietà si devolve a favore di:

a)

b)

c)

d)

in ragione di 1/4 ciascuno

2) Per successione in morte di testamento olografo del 28.02.1970,
rep. n° 17497, notaio Gerardi di Aviano, registrato a Pordenone il 10 marzo 1970
al n° 876 vol. 228, den. n° 72 vol. 94 Ufficio del Registro di Sacile, la proprietà di
devolve:

a)

b)

c)

d)

in ragione di 1/4 ciascuno

- 3) per successione in morte di _____ sopra generalizzato, apertasi il 31 maggio 1976, den. n° 8 vol. 42 registrata a Pordenone il 1 dicembre 1976, trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 14.10.1977 ai n.ri 7447/6755 di formalità, la proprietà si devolve a favore di:

a) _____, proprietario

1/8;

b)

_____, proprietaria 1/8;

c)

_____, proprietaria 1/4;

d)

_____, proprie-

taria 1/4;

e)

_____, proprietaria 1/4;

attuale proprietà

DESTINAZIONE URBANISTICA

Si rimanda all'allegata certificazione urbanistica

DIVISIBILITA'

Il fabbricato è già costituito da due unità abitative ed in tal consistenza è divisibile mantenendo la promiscuità delle aree scoperte, cortile ed orto.

VINCOLI- GRAVAMI E PESI

Il fabbricato non è soggetto a vincoli di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai

sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.-

TRASCRIZIONI IPOTECARIE DA CANCELLARE

Gli immobili staggiti sono gravati dalle seguenti ipoteche:

1°: Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 23 gennaio 1995 rep. n° 23 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone al R.P. n° 1406 RG. n° 1834, a favore di

nato a

, contro

nato a

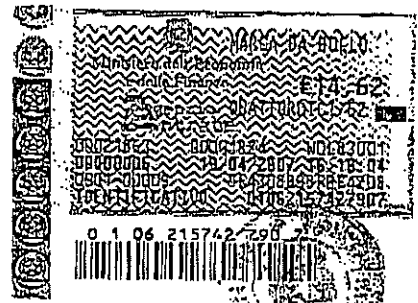
per l'importo di € 10.622,77 pari a L. 20.568.555 oltre ad interessi e spese;

2°: Atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pordenone in data 4 luglio 2006 rep. n° 351, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 11 luglio 2006 al R.P. n° 7398 e R.G. n° 12820, a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno soc. coop., per la somma di € 19.650,01 oltre interessi e spese successivi, contro

ISCRIZIONI DA CANCELLARE

1°: Ipoteca Giudiziale emessa da Tribunale di Pordenone in data 20 gennaio 2006 rep. n° 65, iscritta presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 15 maggio 2006 al n° R. P. 2438 e R.G. n° 8674, per un valore capitale di € 17.287,64, per un totale di € 25.000,00; Il Tribunale ingiunge a li pagare in favore della ricorrente la capital somma di e 982,27 con interessi convenzionali al tasso del 2% dal 01.01.2006 al saldo e la somma capitale di e 17.287,64 con gli interessi convenzionali al tasso del 5,90% dal 01.01.2006 al saldo e la rifusione delle spese e diritti ed onorari della presente procedura oltre CNA e IVA e spese e diritti successivi

VALUTAZIONE



Eseguiti i relativi conteggi, fatti gli opportuni confronti con immobili della medesima specie e consistenza, ritenuto che sugli immobili presi in esame non gravino altri pesi né perpetui né temporanei tranne le pubbliche imposte; vista la domanda e l'offerta del mercato, valutate le disposizioni edilizie urbanistiche, il C.T.U. dimette qui a seguito la più probabile valutazione sulla realtà del mercato elaborata sulla tabella seguente:

STIMA DEI BENI IMMOBILI STAGGITI

gruppo	identificazione catastrale		tipologia	mq.	valore €		
	FG	mapp.			unitario	totale	complessivo gruppo
A	10	204	abitazione al PT	45,94	550,00	25.267,00	
			abitazione al 1° P	76,41	450,00	34.384,50	
			vano scala PT-1°P	8,10	200,00	1.620,00	
			terrazza	24,28	200,00	4.856,00	
			totale				40.860,50
	10	203	orto	280,00	15,00	4.200,00	
	12	204	terreno agricolo	1.860,00	0,70	828,00	
							71.153,50
B	8	3	terreno agricolo	4860,00	0,20	972,00	
	8	386	terreno agricolo	1630,00	0,70	1.141,00	
	23	279	terreno agricolo	2190,00	1,00	2.190,00	
							4.303,00
C	8	387	terreno agricolo	840,00	0,70	588,00	
							588,00
VALORE COMPLESSIVO							76.044,50

DIVISIBILITA'

Ritenuto che gli immobili staggiti sono suscettibili di divisione formando corpi omogenei, si dimette a seguire le tabelle riportanti un possibile progetto divisionale.

DETERMINAZIONE DELLE SPETTANZE

gruppo	condividente	quota spettante	valore cespite	valore spettante
A		1/2	71.153,50	35.576,75
		1/4	71.153,50	17.788,38
		1/4	71.153,50	17.788,38
				71.153,50
B		1/2	4.303,00	2.151,50
		1/2	4.303,00	2.151,50
				4.303,00
C		1/8	588	73,50
		1/8	588	73,50
		1/4	588	147,00
		1/4	588	147,00
		1/4	588	147,00
				588,00

FORMAZIONE ASSEGNI

assegno	identificazione catastale	tipologia	valore	
			parziale	totale assegno
1				
	F. 10 mapp. 204	abitazione al PT	25.287,00	
	F. 10 mapp. 203	orto una metà	2.100,00	
	F. 12 mapp. 204	ORTO AGRICOLA		28.193,00
2	F. 10 mapp. 204	abitazione al 1° P	34.384,50	
		vano scala PT-1°P	1.620,00	
		terrazza	4.856,00	
	F. 10 mapp. 203	orto una metà	2.100,00	
				42.960,50
3	F. 8 mapp. 3	terreno agricolo	972,00	
	F. 8 mapp. 386	terreno agricolo	1.141,00	
	F. 23 mapp. 279	terreno agricolo	2.190,00	
				4.303,00
4	F. 8 mapp. 387		588,00	
				588,00
TORNANO				76.044,50


OPERAZIONI DA ESEGUIRE PRIMA DI QUALSIASI ATTO DI TRASFERIMENTO

- 1) predisposizione della denuncia di successione in morte di _____ : relativa voltura catastale, costo presunto € 2.500,00;
- 2) predisposizione dell'accertamento di conformità, mediante sanatoria edilizia, per le opere abusivamente realizzate presso il fabbricato (formazione di due unità abitative e modifiche interne), costo presunto € 3.500,00 (oblazione e tecniche);
- 3) variazioni catastali in dipendenza di cui al punto 2), costo presunto € 1500,00.

Alla presente si allegano i seguenti elaborati così contraddistinti:

- 1. visure catastali situazione attuale;
- 2. planimetria catastali agli atti;
- 3. estratti mappa;
- 4. testamento di _____
- 5. consistenza attuale del fabbricato (rilievo);
- 6. documentazione fotografica;
- 7. certificazione destinazione urbanistica; (originale documento separato);
- 8. attestazione insussistenza provvedimenti sanzionatori; (originale documento separato);

Roveredo in Piano, 30 aprile 2007

perito
 geom. Franco PIZZIOLI


DEPOSITATO NELLA CANCELLERIA
DEL TRIBUNALE DI FORDENONE

att. 3-5 OF



IL CANCELLIERE
Natale Fidenza