

## TRIBUNALE DI PORDENONE

**Causa civile:** 572/2020 - GIUDICE DOTT. FRANCESCO TONON

**Parte attrice:**

**Parte convenuta:**

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



**Il CTU**

dott. Paolo Berti



Pordenone (PN), lì 16.09.2021



## **SOMMARIO**

A) PREMESSA.....	3
B) INQUADRAMENTO DELLA CONTROVERSIA .....	10
<b>1.0 IMMOBILI RELITTI SITI IN CINTO CAOMAGGIORE (VE).....</b>	<b>14</b>
1.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	15
1.2 CONFORMITA' CATASTALE.....	22
1.3 CONFORMITA' EDILIZIA.....	23
1.4 CONSISTENZE IMMOBILIARI .....	24
1.5 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	25
<b>2.0 ISPEZIONI IPOTECARIE .....</b>	<b>27</b>
<b>3.0 VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE.....</b>	<b>28</b>
<b>4.0 DISPONIBILITA' FINANZIARIE RELITTE .....</b>	<b>31</b>
<b>5.0 PASSIVITA'.....</b>	<b>32</b>
<b>6.0 DONATUM MOBILIARE E PRELIEVI.....</b>	<b>34</b>
<b>7.0 DONATUM IMMOBILIARE.....</b>	<b>35</b>
<b>8.0 PROGETTI DIVISIONALI.....</b>	<b>38</b>
8.1 PROGETTO DIVISIONALE N. 1 del CTU.....	39
8.2 PROGETTO DIVISIONALE N. 2 FORMULATO DALL'AVV. BELTRAMINI.....	41
8.3 PROGETTO DIVISIONALE N. 3 .....	42
<b>ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....</b>	<b>43</b>

\*\*\*\*\*



## **A) PREMESSA**

All'udienza tenutasi in data 16.02.2021 presso il Tribunale di Pordenone, l'Ill.mo Giudice dott. Piero Leanza, in relazione al procedimento emarginato, conferiva incarico di consulenza tecnica al dott. Berti, assegnando il quesito di seguito riportato.

*“... Ritenuta, preliminarmente, la necessità di disporre consulenza tecnica d'ufficio volta alla stima della massa ereditaria oggetto di divisione, in relazione a tutti i beni descritti in atti, nonché all'accertamento della comoda divisibilità dell'immobile e alla formazione delle quote spettanti alle parti, con determinazione dei relativi conguagli (riservata all'esito la decisione sulle altre richieste istruttorie e sulle questioni di merito sollevate dalle parti); È pure presente il nominato c.t.u. dott. Paolo Berti, al quale il g.i. conferisce l'incarico peritale con il quesito già indicato nell'ordinanza del 15.12.2020, con la precisazione che sono richiesti i rilievi metrici, conformità edilizia, urbanistica e catastale. ...”.*

Veniva concesso il termine del 30.06.2021 per il deposito dell'elaborato, con le seguenti precisazioni:

- A) invio della bozza di CTU alle parti entro il 31.05.2021;
- B) eventuali osservazioni delle parti entro e non oltre il 15.06.2021.

Il CTU fissava l'inizio delle operazioni peritali per il 02.03.2021 alle ore 17.00 presso lo studio dello scrivente in Pordenone, piazzetta A. Freschi 4/1, cui non partecipava alcuna delle parti.

### **Veniva richiesta una proroga nei seguenti termini:**

- consegna della bozza alle parti entro il 31.07.2021, consentendo le osservazioni delle parti entro il 30.08.2021;
- deposito della CTU definitiva entro il 17.09.2021.

Le osservazioni alla bozza di CTU sono state riportate **nell'allegato A)** comprensivo delle note dei ctp di parte attorea e convenuta (**allegati A1-A2**)

Il sopralluogo presso i beni immobili da parte del CTU dott. Paolo Berti veniva fissato, compatibilmente con le esigenze di parte convenuta, in data 19.04.2021 alla presenza della stessa sig.ra . Nel corso di tutto il sopralluogo, la sig.ra ha evidenziato carenze oggettive nel funzionamento dell'impianto termico e sanitario.

Seguiva:

- un primo incontro con i legali avv. Beltramini e avv. Daneluzzi in data 24 maggio 2021 al fine di illustrare i risultati cui lo scrivente CTU era pervenuto, atteso che nel corso del



sopralluogo la sig.ra \_\_\_\_\_ aveva espresso la volontà di non vedersi assegnati i beni immobili nonostante la stessa detenesse la quota dei 2/3;

- un secondo incontro in data 04.06.2021 alla presenza degli avvocati Beltramini e Daneluzzi nonché del sig. \_\_\_\_\_ allo scopo di verificare se l'attore intendesse, in via conciliativa, accettare l'assegnazione del bene immobile seppur a fronte di una quota di diritto pari a 1/3.

### **PROPOSTA TRANSATTIVA**

In data 22.06.2021, è pervenuta la proposta transattiva da parte dell'avv. Beltramini, come da mail di seguito riportata:

#### **Oggetto:**

Gentilissimi,

di seguito riepilogo la proposta che il signor \_\_\_\_\_, intende formulare, ai soli fini di una definizione bonaria e rapida della vicenda.

Tale proposta tiene conto del pignoramento recentemente ricevuto dalla signora \_\_\_\_\_ e dei relativi e connessi rischi che ciò comporta.

- 1) \_\_\_\_\_ : assegnazione titoli (circa 61.000 euro)
- 2) \_\_\_\_\_ : assegnazione casa e assunzione dei seguenti oneri:

4.347,04 INPS

5.599,80 CTU

+ Dich successione e relativi costi

Ciascuna parte sosterrà le spese del proprio legale

- 3) Il **conto corrente** andrebbe ad estinguere gli ulteriori due debiti pendenti:

Termoidraulica (sono circa 13000 euro)

Ribac (il debito ammonta a 12.615,66 oltre interessi)

Se siete tutti d'accordo mi faccio carico di sentire già domani i due Colleghi delle controparti per chiudere le posizioni con una offerta a saldo e stralcio.

**Condizione imprescindibile è che, alla firma dell'accordo, la signora \_\_\_\_\_ abbia liberato l'immobile di Cinto Caomaggiore.**

Resto in attesa di Vostre e Vi auguro una buona giornata

Camilla Beltramini

**Avv. Camilla Beltramini**

Via Aquileia, 5 – 33100 Udine

Tel. 3482110145



Facendo seguito alla comunicazione dell'avv. Beltramini, lo scrivente CTU trasmetteva la seguente mail in data 1 luglio 2021.

**Oggetto: R:**

Gentile avv. Daneluzzi  
e p.c avv. Beltramini

faccio seguito alla telefonata di Venerdì scorso per chiederLe notizie in merito alla posizione della Sua cliente sulla proposta del fratello, avendola cercata sia oggi sia ieri.

Ricordo che:

entro il 31 luglio 2021 ho il termine per il deposito della CTU con maggiori costi rispetto a quelli oggi preventivati;

il progetto divisionale con minor conguaglio è quello che prevede l'abitazione alla sig.ra e le disponibilità al fratello in quanto la Sua assistita detiene la quota di maggioranza.

Credo che la proposta dell'avv. Beltramini venga incontro in termini generali all'esigenza della sig.ra di non tenere l'abitazione (come richiesto allo scrivente CTU in corso di sopralluogo) e di avere delle disponibilità finanziarie per gestire la propria vita quotidiana.

Lo scrivente nella CTU darà poi atto della proposta avanzata da controparte.

Cordialità  
Il CTU  
dott. Paolo Berti

**In data 21 luglio 2021, perveniva la risposta da parte dell'avv. Daneluzzi.**

**Oggetto: Re:**

Gent.ma Collega,  
in relazione alla proposta del signor , chiedo che venga indicato il valore dei beni immobili (abitazione e terreno), così come dell'ammontare del conguaglio spettante alla mia Assistita in considerazione delle assegnazioni ivi prospettate.

Per quel che riguarda il saldo del conto corrente bancario, segnalo come la Banca terza pignorata abbia dichiarato, tra le altre cose, che i rapporti (nominativo non pignorato e deceduto) sono stati bloccati in attesa della definizione della successione.

Segnalo, altresì, come nella procedura esecutiva presso terzi sia intervenuta anche la creditrice , chiedendo l'assegnazione dell'importo di euro 525,00 a titolo di credito privilegiato ex art. 2751, co. 1, n. 1, c.c., oltre interessi e spese legali; nonché come il G.E. abbia rinviato l'udienza al 26 ottobre 2021.



Sulla scorta della proposta qui riscontrata, al signor \_\_\_\_\_, pertanto, spetterebbero:  
- i beni immobili (abitazione e terreno) per un importo pari ad euro \_\_\_\_\_ ;  
- l'importo di circa 4.205.22 euro. oltre interessi, pari ad un terzo del credito di \_\_\_\_\_ .  
Alla signora \_\_\_\_\_, invece, spetterebbero:  
- il dossier titoli, valore nominale euro 60.000, controvalore 61.180,20 euro dichiarato dalla Banca terza pignorata al 15/04/2021, attualmente non liquido ed esigibile;  
- l'importo di circa euro 19.000,00 euro, attualmente non liquido ed esigibile, pari al saldo di conto corrente dichiarato dalla Banca terza pignorata (euro 24.487,73) previa detrazione dell'importo di circa 4.205,22, oltre interessi, che spetterebbe al signor \_\_\_\_\_ .  
Per quel che riguarda la modalità di corresponsione del conguaglio da parte del signor \_\_\_\_\_ alla signora \_\_\_\_\_, secondo la Sua proposta non vi sarebbe alcun accredito a favore della mia Assistita.  
Il Signor \_\_\_\_\_, infatti, si impegnerebbe a provvedere al pagamento a favore di alcuni creditori ereditari della quota parte di spettanza della signora \_\_\_\_\_ dei seguenti debiti:  
compenso CTU Tribunale di Pordenone R.G. n. 572/2020;  
dichiarazione di successione:  
INPS posizione \_\_\_\_\_  
Specifico che per la signora \_\_\_\_\_ condizione imprescindibile al fine di una positiva valutazione della proposta modalità di corresponsione del conguaglio è la sua liberazione dalle proprie obbligazioni di pagamento nei confronti dei creditori citati, terzi rispetto all'accordo stipulando tra le parti in causa. Chiedo cortesemente di voler specificare, pertanto, se trattasi di delegazione, espromissione o accollo.  
Rammento, peraltro, come la signora \_\_\_\_\_ non si trovi, allo stato, nella condizione economica e finanziaria di poter formulare proposte di saldo e stralcio a qualsivoglia creditore, né di lasciare immantinente l'immobile di Via Pordenone, n. 60, senza ricevere alcun pagamento a conguaglio dal fratello, senza avere la certezza di potersi liberare dalle proprie posizioni di debito con i terzi, senza poter disporre del controvalore (non liquido ed esigibile) del dossier titoli e/o della quota parte (non liquida ed esigibile) di circa 19.000,00 euro del conto corrente.  
In attesa di riscontro, porgo cordiali saluti

**Seguiva la risposta dell'avv. Beltramini.**

**Oggetto: R:**

Gentilissima Collega,  
non comprendo onestamente le richieste avanzate con mail del 21.07.2021, a un mese dalla ricezione della mia. Non è certo compito del signor \_\_\_\_\_ (bensì del CTU!), **a una settimana dal deposito della bozza di perizia**, stabilire e indicare i valori dei beni immobili.

Come specificato infatti nelle premesse della mail inviataLe in data 22.06.2021 la proposta avanzata dal signor \_\_\_\_\_ è ai fini meramente conciliativi e tenta di porre rimedio alla situazione debitoria della Sua assistita (peraltro, apprendo, ulteriormente aggravatasi).



Mi sembra di aver chiaramente indicato, al quarto paragrafo della suddetta mail, cosa andrebbe assegnato alla signora .  
Proprio perché la stessa non ha alcuna disponibilità economica il fratello si era adoperato per tentare di addivenire a una conciliazione che permettesse alla sorella da un lato di estinguere tutti i debiti (con l'immediato utilizzo del conto corrente intestato alla signora – che ovviamente può essere “sbloccato” con la firma congiunta degli eredi) e dall'altro di disporre di una certa liquidità (assegnazione titoli in scadenza a settembre!) utile anche per reperire, in tempi rapidi, un nuovo alloggio.  
Non posso che evidenziare come anche in questa occasione la signora , nonostante gli sforzi concreti di , si dimostri non collaborativa.

Attendiamo dunque il deposito della bozza di perizia.

Cordialmente

Avv. Camilla Beltramini

**Avv. Camilla Beltramini**  
Via Aquileia, 5 – 33100 Udine  
Tel. 3482110145

**Ad oggi non si è pervenuti ad alcuna ipotesi transattiva.**

**E' stata trasmessa la bozza di CTU cui è seguita la risposta alle note ricevute dai legali.**

<b>Allegato A</b>	Risposta del CTU alle osservazioni delle parti ( <b>all. A</b> ): <ul style="list-style-type: none"><li>○ Osservazioni di parte attorea (<b>all. A.1</b>);</li><li>○ Osservazioni di parte convenuta (<b>all. A.2</b>).</li></ul>
-------------------	---

**ACCERTAMENTI ESEGUITI**

- Sopralluogo in loco avvenuto in data 19.04.2021 alla presenza della sig. con presa visione dello stato dei luoghi, rilievo fotografico e rilevazione delle caratteristiche degli immobili (**all. n.1**);
- acquisizione della documentazione catastale di rito, quale estratto di mappa, visure, elenco subalterni, elaborato planimetrico e schede catastali (**allegati da n. 2.1 a n. 2.8**);
- acquisizione ed analisi della documentazione edilizia fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Cinto Caomaggiore -VE-.
  - concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi N. 15 del 07.05.1980 (**all. n. 3.1**),



- autorizzazione di variante in sanatoria relativa alla pratica concessione edilizia N. 15/2020 del 25.05.1981 per la variazione della sistemazione interna (*all. n. 3.2*);
- concessione edilizia in sanatoria pratica N. 102 concessione N. 208 del 26.08.1997 per i lavori di ampliamento di fabbricato residenziale (*all. n. 3.3*);
- concessione per l'esecuzione di opere N. 35/99 per la costruzione annesso rustico uso deposito agricolo (*all. n. 3.4*);
- permesso di abitabilità N. 19/1982 per appartamento -A- (*all. n. 4.1*);
- permesso di abitabilità N. 37/84 per appartamento -B- (*all. n. 4.2*);
- acquisizione ed analisi delle ispezioni ipotecarie:
  - ispezione ipotecaria sull'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Cinto Caomaggiore al foglio 2 mappale 421 (*all. n. 5.1*);
  - nota di trascrizione RG n.17869 e RP n.12421 del 30.05.2018 presso l'ufficio provinciale di Venezia dell'atto notarile pubblico a firma del notaio Sioni Luca (*all. n. 5.2*);
  - Ispezione ipotecaria a nome di \_\_\_\_\_ per la provincia di PN (*all.n. 5.3*);
  - Ispezione ipotecaria a nome di \_\_\_\_\_ per la provincia di VE (*all.n. 5.4*);
  - Ispezione ipotecaria a nome di \_\_\_\_\_ per la provincia di Pordenone (*all.n. 5.5*);
- documentazione bancaria:
  - aggiornamento all'attualità del conto corrente n. 30340172 (*all. n. 6.1*);
  - aggiornamento all'attualità dei buoni del tesoro poliennali (*all. n. 6.2*);
  - comunicazione della banca in merito ai c/c richiesti (*all. n. 6.3*);
  - **atto di pignoramento mobiliare di Credit Agricole a carico della convenuta, sig.ra \_\_\_\_\_ (*all. n. 6.4*), avvenuto in corso di CTU.**

\*\*\*\*\*

### **PIGNORAMENTO AVVENUTO IN CORSO DI CAUSA**

In data 4 giugno 2021, l'avv. Daneluzzi ha trasmesso via mail l'atto di pignoramento mobiliare di \_\_\_\_\_ presso Credit Agricole a carico della sig.ra \_\_\_\_\_ (**vedere all. n. 6.4**).

**Oggetto:** \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ -  
Tribunale di Pordenone\_RG\_572\_2020\_-\_



Gentile CTU e Gentili Colleghi,

facendo seguito alle intercorse intese, con la presente invio i documenti nn. 14 e 35 presenti nel fascicolo di parte convenuta, **nonché l'atto di pignoramento presso il terzo Credit Agricole FriulAdria SpA notificato alla signora** **da**

**HO PIGNORATO**

in forza dei titoli azionati, e nei limiti di legge, presso:

**CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA-SOCIETA' PER AZIONI**, in

persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, tutte le somme dovute e debende alla sig.ra \_\_\_\_\_ nei limiti della quota dei 2/3 a lei pervenuti per la successione ereditaria di \_\_\_\_\_ da parte di Banca

Popolare Friuladria S.p.a. a qualsiasi titolo e/o ragione, sotto qualsiasi forma depositate, affidate, investite, maturate nonché tutte le somme dovute a titolo di quota di successione ereditaria a seguito della morte della di lei madre

e comunque tutte le somme a qualunque titolo dovute a

e/o a \_\_\_\_\_ (per le somme dovute a quest'ultima nei limiti

della quota di 2/3), fino all'ammontare di **€ 12.310,51 aumentato della metà ai sensi di legge, e così € 18.465,76** oltre ad ulteriori debenze, interessi, spese e competenze, ed oltre alle competenze della presente procedura di esecuzione.



## **B) INQUADRAMENTO DELLA CONTROVERSIA**

Il contenzioso in oggetto trae origine dall'atto di citazione datato 12 febbraio 2020 degli avv.ti Lorenzo Reyes e Camilla Beltramini del Foro di Pordenone nell'interesse del signor

e nei confronti della sorella, sig.ra di Cinto Caomaggiore (VE),  
avente per oggetto la divisione del patrimonio ereditario pervenuto **dalla madre**,  
**deceduta in data 03.02.2016.**

Nel testamento (pubblicato dal notaio Gianluca Francesco Maria Di Stefano) la de cuius lasciava la quota disponibile alla figlia

*“Nomino erede della mia quota disponibile di tutta la mia proprietà mia figlia  
Cinto Caomaggiore data 18.06.1995”.*

La pubblicazione del testamento olografo è avvenuta in data 01.03.2016 rep. 1259 fasc. 1131 con registrazione a Pordenone (PN) il 02.03.2016 al n. 2236 serie 1T (*allegato 3 fasc. di parte attorea*).

La de cuius lasciava quali **eredi legittimari** i due figli:

- - figlio (odierno attore);
- - figlia (odierna convenuta);

### **Quote di diritto ai sensi dell'art 537 c.c.**

- Quota di legittima ( e ) quota 2/3 (=1/3 ciascuno);
- quota disponibile: quota 1/3.

Apertasi la successione testamentaria, gli eredi accettavano l'eredità e il sig.

con beneficio d'inventario con atto del Notaio Luca Sioni in data 23.03.2018, rep. n.-49816/20008 registrato a Pordenone (PN) il 29.04.2018 al n. 5352 serie 1T.

### **MASSA EREDITARIA IN MORTE DELLA SIG.RA**

Seguono le seguenti tabelle riepilogative della massa ereditaria in morte della sig.ra

:

- TAB. 1) COMPENDIO IMMOBILIARE RELITTO
- TAB. 2) SITUAZIONE FINANZIARIA
- TAB 3) PASSIVITA'
- TAB. 4) DONATUM MOBILIARE
- TAB. 4 BIS) PRELIEVI EFFETTUATI DA CONTO CORRENTE COINTESTATO
- TAB. 5) DONATUM IMMOBILIARE



<b>ITAB. 1) COMPENDIO IMMOBILIARE RELITTO</b>					
<b>COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	<b>Tipologia</b>		<b>Intestazione catastale</b>		
	✓	<b>Alloggio</b> - CF, fg. 2 part. 421 sub. 1 p. T-1 - cat. A/2 cl. 1, consistenza 7 vani, sup. cat. tot. mq. 207, sup. tot. escluse aree scoperte 201 mq.	<b>1/1</b> [ ] [ ]		
	✓	<b>Autorimessa</b> - CF, fg. 2 part. 421 sub. 2 p. T - cat. C/6 cl. 6, consistenza 19 mq, sup. cat. tot. mq. 23 .			
	<b>Ente urbano di 995 mq</b>				
	✓	<b>Terreno</b> fg. 2 part. 661 sem. arbor. cl. 2 di mq 2.215;	<b>1/1</b> [ ] [ ]		
	✓	<b>Terreno</b> fg. 2 part. 663, sem. arbor. cl. 2 di mq 220;			
	✓	<b>Terreno</b> fg. 2 part. 557, ente urbano di mq 427.			
<b>Appezamento di complessivi catastali mq 2862</b>					
<b>TAB. 2) SITUAZIONE FINANZIARIA</b>					
<b>COMPENDIO MOBILIARE</b>	<b>Compendio mobiliare</b>		<b>Quota caduta in succ.</b>	<b>Al [ ] Decesso</b>	<b>Al 31.3.2021</b>
	✓	conto corrente n. 30340172 acceso presso Banca CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA – S.P.A. nella filiale di San Vito al Tagliamento (PN) intestato alla sig.ra [ ] con saldo alla data della morte di €953,09.	1/1	€953,09	€24.502,43
	✓	C/C n. 330572/56 presso Banca Friuladria	<b>Estinto in data 06.05.2010</b>		
	✓	dossier titoli a custodia n. 2510555 presso Banca CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA – S.P.A. nella filiale di San Vito al Tagliamento (PN) intestato alla de cuius [ ]	<b>Quota caduta in succ.</b>	<b>Al [ ] Decesso</b>	<b>Al 31.3.2021</b>
	1	buoni del tesoro poliennali 01/08/2016 3,75 V.N. 12.000 Prezzo unitario € 101,873		€12.224,76	Scaduto in data 01.08.2016 e accreditato nel c/c 30340172
	2	buoni del tesoro poliennali 01/09/2021 4,75 V.N. 60.000 Prezzo unitario € 122,470		€73.482,00	€61.302,00
<b>TOTALE DISPONIBILITA' FINANZIARIE</b>			<b>€86.659,85</b>	<b>€85.804,43</b>	



<b>TAB. 3) PASSIVITA'</b>			
<b>N.</b>	<b>Motivazione</b>		
<b>1</b>	Debito derivante da decreto ingiuntivo, non opposto, emesso dal Tribunale di Pordenone in data 20.12.2016, Decreto n. 345/2016, R.G. 769/2016 a favore della sig.ra [redacted], per emolumento retributivi per <b>€13.421,62 ai quali vanno aggiunte interessi, precetto e altri oneri per un totale di € 13.767,10 (di cui 1/3 a carico di [redacted] e 2/3 di [redacted])</b> , a questo totale vanno sottratti i 500 € versati di acconto dalla sig.ra [redacted] come da atto di precetto in rinnovazione del 18.10.2018 ( <i>doc. 20 di parte convenuta</i> )	<b>Quota di 1/3</b> =€13.767,10*1/3 <b>€4.589,03</b> (da pagare)	<b>Quota di 2/3</b> =€13.767,10*2/3 - € 500,00 = <b>€8.678,07</b> (da pagare)
<b>2</b>	Procedimento civile (innanzi al Tribunale di Pordenone R.G. n. 1437 e sentenza 451/2020 del 14.09.2020 ([redacted], [redacted], [redacted]))	<b>€4.698,17</b> (già pagati)	<b>€9.599,64 +</b> I.V.A. e cassa + interessi legali (da pagare) (vedasi nota 1)
<b>3</b>	Bonifico del 15.02.2016 per la concessione loculi-spazio ossario presso il comune di San Vito al Tagliamento -PN- ( <i>doc. 14 fascicolo di parte attorea</i> ).	<b>€181,26</b> (già pagati)	Non risulta documentazione che attesti il versamento dei 2/3 al fratello
<b>4</b>	Pagamento della fattura n. 037101/2016/I emessa da [redacted] in data 27.04.2016 per l'utenza di via Pordenone 60 in Cinto Caomaggiore (VE)	-	<b>€66,50</b> (già pagati)
<b>5</b>	Importo pari ad €3.965,96 nei confronti dell'INPS, giusto avviso bonario n. 241700347338 del 02/08/2017, per contributi previdenziali a favore della signora [redacted] ( <i>documento n. 35 del fascicolo di parte convenuta</i> )	<b>Quota di 1/3</b> <b>€1.321,99</b> (da pagare)	<b>Quota di 2/3</b> <b>€2.643,97</b> (da pagare)
<b>6</b>	Debito per un importo pari ad € 135,35 nei confronti di [redacted] giusta lettera di messa in mora del 17/02/2016 ( <i>documento n. 5 del fascicolo di parte convenuta</i> )	<b>Quota di 1/3</b> <b>€45,12</b>	<b>Quota di 2/3</b> <b>€90,23</b>
<b>7</b>	Debito nei confronti di Enel Energia S.p.A. per € 783,52, giusta fattura del 08/02/2016 <b>entro la morte della [redacted]</b> ( <i>documento n. 63 del fascicolo di parte convenuta</i> )	<b>Quota di 1/3</b> <b>€261,17</b>	<b>Quota di 2/3</b> <b>€522,35</b>
<p><b>Nota 1</b> - L'importo di €9.599,64 è come di seguito suddiviso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• €525,00 in favore di [redacted]</li> <li>• €5.730,00 [redacted]</li> <li>• €344,64 [redacted], spese di lite (anticipazioni non imponibili)</li> <li>• €3.000,00 [redacted] (spese di lite compensi + spese forfettarie, iva e c.p.a.)</li> </ul>			



<b>TAB. 4) DONATUM MOBILIARE</b>			
<b>Numero</b>	<b>Motivazione</b>	<b>BENEFICIARI</b>	
<b>1</b>	Bonifico della sig.ra [redacted] del 26.11.2009 dalla Banca Popolare Friuladria S.p.A. C/C 30057256 cointestato tra i sig.ri [redacted] e [redacted] con la causale <u>“Accredito [redacted] per riconoscimento meriti anni pregressi”</u>	<b>€62.609,33</b>	
<b>2</b>	Matrice dell’assegno della Banca Popolare di Pordenone con data del 10.11.1984 pari a <b>L 7.500.000,00 pari a €3.873,42</b>		

<b>TAB. 4 BIS) PRELIEVI EFFETTUATI DA CONTO CORRENTE COINTESTATO</b>			
<b>1</b>	Prelievo da C/C n. 24202350 cointestato tra [redacted] e [redacted] del 13.07.2007 pari a <b>€2.400,00</b>		
<b>2</b>	Prelievo da C/C n. 014 300572/56 del 03.10.2008 cointestato tra [redacted] e [redacted] del 13.07.2007		<b>€1.000,00</b>
<b>3</b>	Prelievo da C/C n. 014 300572/56 del 21.10.2008 cointestato tra [redacted] e [redacted] del 13.07.2007		<b>€5.000,00</b>
<b>4</b>	Prelievo da C/C n. 014 300572/56 del 02.12.2008 cointestato tra [redacted] e [redacted] del 13.07.2007		<b>€4.000,00</b>
<b>5</b>	Prelievo da C/C n. 014 300572/56 del 23.02.2009 cointestato tra [redacted] e [redacted] del 13.07.2007		<b>€3.000,00</b>
<b>7</b>	Prelievo da C/C n. 014 300572/56 del 02.04.2009 cointestato tra [redacted] e [redacted] del 13.07.2007		<b>€1.000,00</b>

<b>TAB. 5) DONATUM IMMOBILIARE</b>
<p>Con atto di donazione, rep. 28.736 racc. 10.319 del 24.05.1983 a rogito del Notaio Alberico Garlatti, i <b>coniugi sig. [redacted] Piero e la sig.ra [redacted]</b> hanno donato al figlio [redacted] una porzione di lotto di terreno denominato “casale ex Bagnarol” con manufatto sopra costruito al grezzo in Cinto Caomaggiore (VE), fraz. di Settimo via Pordenone. L’immobile descritto è stato donato con uno stato di avanzamento di circa il 55% comprendente scantinato e piano rialzato composto da entrata cucina, sala, 2 camere, servizi confinante con la proprietà dei donanti.</p>



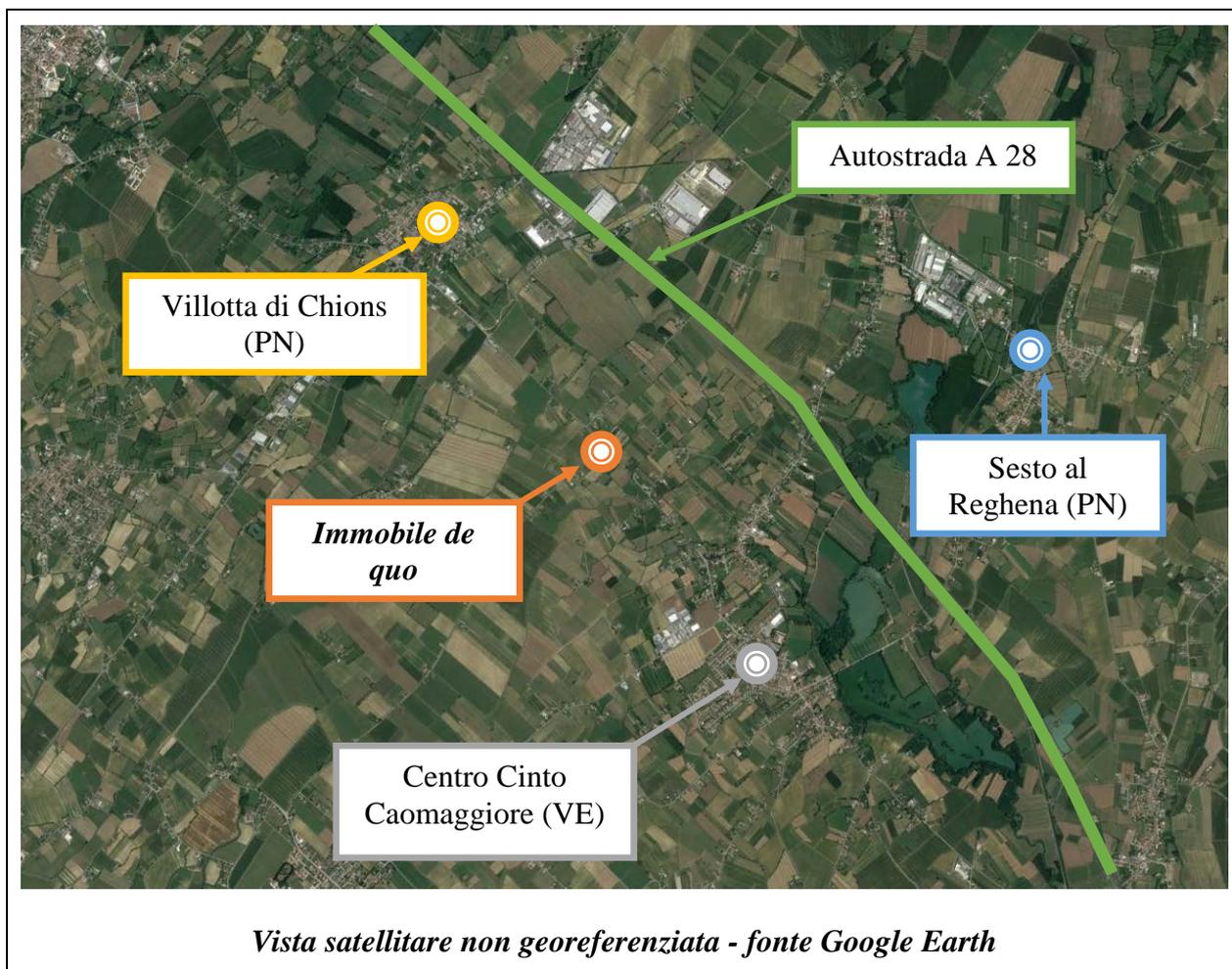
## 1.0 IMMOBILI RELITTI SITI IN CINTO CAOMAGGIORE (VE)

Il bene immobile sito in Cinto Caomaggiore (PN) è collocato in via Pordenone n. 60, Strada Statale 251 “Val di Zoldo e Val Cellina”, arteria importante che collega Portogruaro con la e Strada Statale Agordina.

Trattasi di una porzione di bifamiliare con un grado di finitura e conservazione medio basso in un contesto periferico-agricolo del Comune di Cinto Caomaggiore (VE).

Il centro cittadino di Cinto Caomaggiore (VE) dista circa 2 km e circa 2 km dal l’imbocco dell’autostrada A 28 di Villotta in Comune di Chions (PN).

*Di seguito si riporta identificazione satellitare del bene sito in Cinto Caomaggiore (VE).*



## 1.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

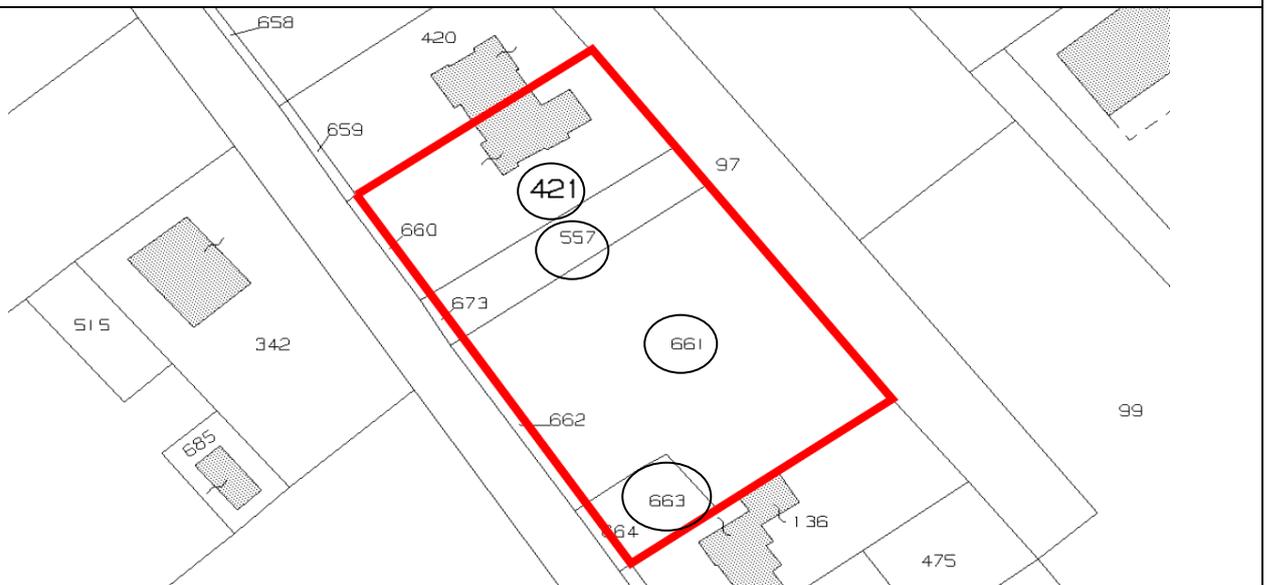
Trattasi di una porzione di bifamiliare che si sviluppa su n. 2 piani di cui n. 1 fuori rialzato destinato a zona giorno, notte e servizi, n. 1 terra in cui si trovano cantina garages, taverna, wc-lavanderia e locale caldaia con un ampio giardino di proprietà recintato.

L'immobile si colloca in un contesto agricolo e periferico rispetto al centro cittadino caratterizzato da immobili unifamiliari collocati in fregio alla SS 251.

Il complesso immobiliare risulta costruito all'inizio degli anni '80 con condizioni di finitura medio-basse senza aver subito modifiche o interventi di rilievo a livello strutturale e/o impiantistico.

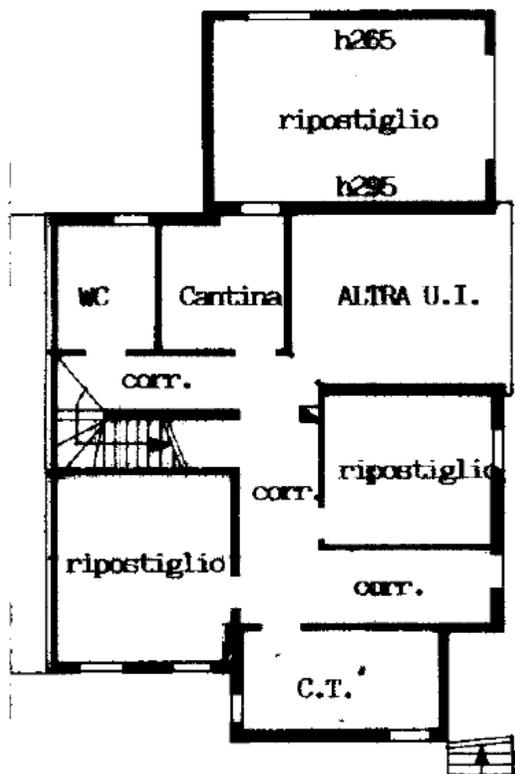


*Vista satellitare del bene sito in Cinto Caomaggiore (VE) via Pordenone n. 60*

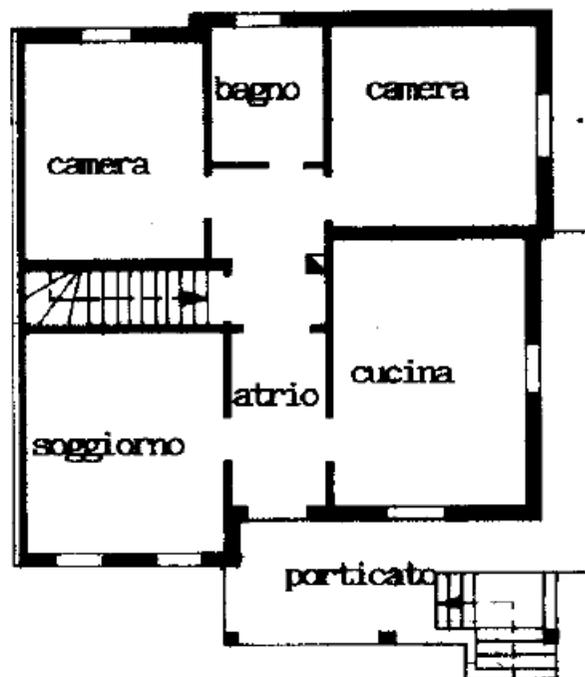


*Estratto di mappa fg. 2 partt. 421-557-661-663 (all. n. 2.6)*

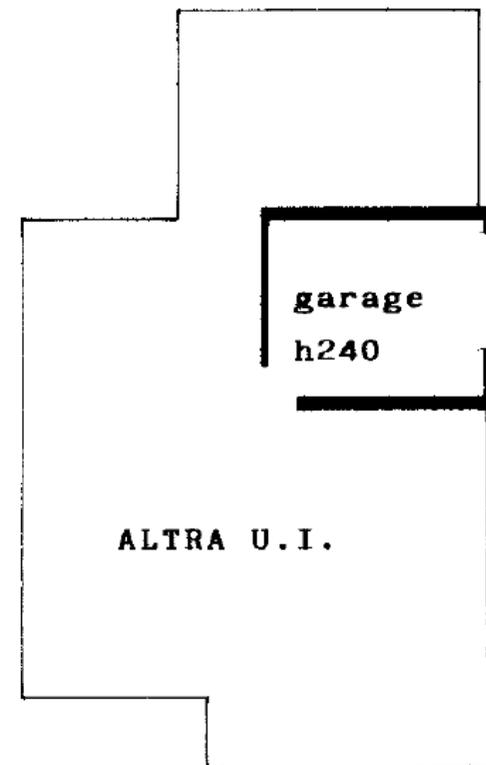




PIANTA PIANO TERRA H 2.40



PIANTA PRIMO PIANO H 2.70



PIANTA PIANO TERRA

*Pordenone (PN), fg.2 mappale n. 421 sub. 1 - Scheda catastale (all. n. 2.7).*

*Pordenone (PN), fg.2 mappale n. 421 sub. 2 - Scheda catastale (all. n. 2.8).*

**Comune di Cinto Caomaggiore (VE) via Pordenone 60 - Catasto fabbricati**

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Sup. / Cons.	Piano	Intestazione catastale
2	421	1	A/2	1	7 vani	T-1	
2	421	2	C/6	6	19 mq	T	
<b>Ente urbano della particella 421 fg. 2 è di mq 995.</b>							

**Comune di Cinto Caomaggiore (VE) via Pordenone 60 - Catasto terreni**

*(Terreno agricolo di pertinenza adibito a prato e a stradina di ingresso)*

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Sup. / Cons.	Intestazione catastale
2	557	ENTE URBANO		427 mq	----
2	661	SEMIN/ARBOR	2	2215 mq	
2	663	SEMIN/ARBOR	2	220 mq	
				2862 mq	

**Distribuzione interna riscontrata in sede di sopralluogo del 19.04.2021:**

- ❖ **piano terra** (tra h 2,39 m. e h 2,40 m.) cantine, ripostiglio, ripostiglio impropriamente utilizzato come camera, centrale termica bagno garage, disimpegno;
- ❖ **piano primo** (tra h 2,74 m. e h 2,75 m.) soggiorno, cucina, n. 2 camere, bagno, portico e terrazzo.

**Caratteristiche e finiture**

**a) Caratteristiche generali**

- struttura abitazione in laterizio;
- struttura ripostiglio al piano terra in blocchi di laterizio intonacati esternamente;
- copertura ripostiglio in eternit;
- copertura in tegole di cemento;
- lattonerie in materiale metallico verniciato;
- pareti esterne verniciate e intonacate al civile;
- pavimentazione esterna in cls.

**b) Abitazione P.T.**

- Pavimento in piastrelle;
- pareti del bagno e della lavanderia rivestite con piastrelle;
- serramenti in alluminio con doppio vetro;



- davanzali e soglie in marmo;
- portoncino d'ingresso in alluminio non blindato;
- portone garage in materiale metallico verniciato;
- portone ripostiglio in metallo con porzione vetrata;
- porte interne in legno tamburato;
- termosifoni lamellari in materiale metallico;
- pareti intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco (risalita d'umidità nelle pareti);
- impianto elettrico sottotraccia;
- interruttori in materiale plastico e placchette in finto oro;
- impianto idraulico sottotraccia;

**c) Abitazione P.1.**

- Porta d'ingresso in legno non blindato;
- serramenti in legno con doppio vetro con scuri e zanzariere;
- porte interne in legno tamburato;
- pavimento in piastrelle;
- pavimento in parquet nelle camere;
- pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite in piastrelle;
- pareti intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco;
- termosifoni in materiale metallico;
- stufa a legna in cucina;
- aria condizionata tipo inverter (caldo e freddo) con split in corridoio;
- impianto elettrico sottotraccia con interruttori in plastica e placchette in finto oro;
- produzione ACS con scaldabagno elettrico;

**d) caratteristiche garage piano terra in Cinto Caomaggiore – via Pordenone (VE) fg. 2 mapp. 421 sub. 2**

- Pavimento in piastrelle;
- pareti intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco
- porta interna in legno tamburato e portone in materiale metallico;
- impianto elettrico sottotraccia.

**L'alloggio necessita di una manutenzione straordinaria complessiva a livello di isolamenti termici, di infissi, di rimozione della copertura in eternit del ripostiglio, di revisione impiantistica, ecc.**



**Segue documentazione fotografica dell'immobile.**



*Individuazione dell'immobile*



*Vista della porzione oggetto di CTU*



*Vista dell'immoblie da via Pordenone*



*Ingresso/corridoio*



*Soggiorno*



*Cucina*





*Camera padronale*



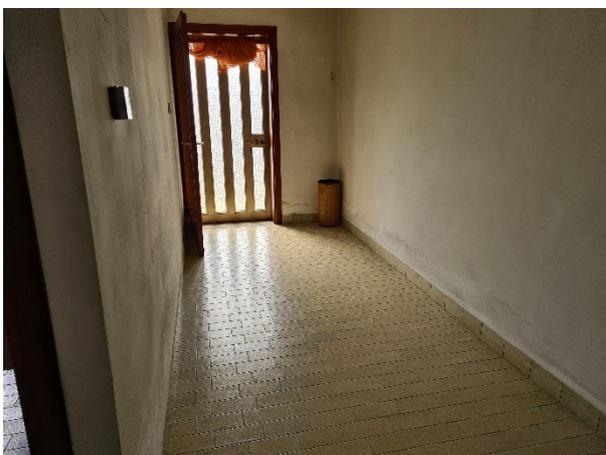
*Corridoio piano terra*



*Ripostiglio piano terra*



*Stato di conservazione dei muri al piano terra*



*Ingresso/corridoio piano terra*



*Centrale termica/lavanderia piano terra*





*Taverna*



*Camera piano terra*



*Ingresso deposito retrostante*



*Deposito*



*Garage*



*Vista interna su portone garage*



## 1.2 CONFORMITA' CATASTALE

Dalla sovrapposizione dell'elaborato grafico di rilievo (*all. n. 1*) con le planimetrie catastali acquisite mediante procedura telematica dall'Agenzia delle Entrate – sezione territorio - (*all. n. 2.7 – 2.8*) si sono riscontrate le seguenti principali difformità.

❖ **COMUNE DI CINTO CAOMAGGIORE (VE) – via Pordenone, 60– Fg. 2 mapp. 421 sub. 1 (*all. n. 2.7*).**

- ✓ Difformità in termini di altezza al p. 1 (sulla scheda è indicata la misura di m.2,70 in luogo di una misura ricadente tra i m. 2,74 e 2,75;
- ✓ diversa posizione della porta del bagno;
- ✓ presenza di alcune riseghe (canna fumaria) nel soggiorno;
- ✓ sulla scheda è riportata una canna fumaria nell'atrio che di fatto è stata rimossa;
- ✓ minime differenze di misure massime dovute anche ad imperfezioni grafiche dovute alla scala dell'elaborato catastale;
- ✓ nel piano terra si sono riscontrate difformità in termini di altezza del ripostiglio a Nord-Est (cm 281 rilevati di altezza max in luogo di cm. 295 riportati sulla scheda, e cm 260 di altezza minima in luogo di cm 265 riportato sulla scheda);
- ✓ ripostigli usati impropriamente come taverna e camera;
- ✓ mancata rappresentazione del muro a sostegno del terrazzo.

Trattasi di difformità non sostanziali.

**N.B. Non è stato rinvenuto presso la piattaforma Sister l'elaborato planimetrico relativo all'immobile.**



**1.3 CONFORMITA' EDILIZIA**

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Cinto Caomaggiore (VE) sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie:

Allegati	Titoli autorizzativi	Abitabilità/ agibilità	Certificati di collaudo
<b>All. n. 3.1 Concessione edilizia n. 15</b>	Concessione per la esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 15 con prot. 487 del 07.05.1980 rilasciata a Pietro e per <i>“fabbricato a due appartamenti”</i> ( <b>all. n. 3.1</b> ).		
<b>All. n. 3.2 Concessione in variante prot. n. 1884</b>	Autorizzazione a sanatoria a variante della Concessione Edilizia n. 15/1980 per <i>“variante alla distribuzione interna del fabbricato Concessione Edilizia n. 15/1980”</i> rilasciato a Pietro e ( <b>all. n. 3.2</b> ).	Permesso di abitabilità n. 19/1982 per appartamento “A” del 12.03.1982 ( <b>all. n. 4.1</b> ). Permesso di abitabilità n. 37/84 per appartamento “B” del 22.10.1984 ( <b>all. n. 4.2</b> ).	
<b>All. n. 3.3 Concessione edilizia in sanatoria Prat. n. 102</b>	Concessione edilizia in sanatoria n. 208 del 26.08.1997 prat. n. 108 rilasciata a per <i>“ampliamento di fabbricato residenziale”</i> ( <b>all. n. 3.3</b> ).		
<b>All. n. 3.4 Concessione per l'esecuzione di opere o impianti non destinati alla residenza n. 35/99</b>	Concessione per l'esecuzione di opere o impianti non destinati alla residenza n. 35/99 prot. n. 6533/99 rilasciata a per <i>“costruzione annesso rustico uso deposito agricolo”</i>	Manufatto non rilevato al momento del sopralluogo.	

Dall'esame delle pratiche edilizie acquisite presso l'ufficio tecnico del comune del Comune di Cinto Caomaggiore (VE) di cui all'elenco precedente non sono state rilevate difformità significative. Quelle minime riscontrate rientrano nella tolleranza urbanistica.

**Dall'esame delle pratiche edilizie inviate dal Comune di Cinto Caomaggiore non risultano stati recepiti i collaudi statici dall'immobile.**



**1.4 CONSISTENZE IMMOBILIARI**

Le consistenze immobiliari dell'unità *de qua* sono state determinate sulla base del rilievo effettuato.

<b>COMUNE DI CINTO CAOMAGGIORE (VE)</b> <b>Catasto fabbricati Fg. 2 mappale 421 sub. 1</b>			
<b>LOCALI</b>	<b>SEL (sup. esterna lorda)</b>	<b>Coeff. ragguglio</b>	<b>Sup. raggugliata</b>
Locali accessori piano terra	101 mq arr.	0,50	50,5 mq
Ripostiglio in corpo staccato al piano terra	32 mq arr.	0,15	4,8 mq
Abitazione piano primo	106 mq arr.	1,00	106 mq
Portico-terrazza	26 mq arr.	0,20	5,20 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>			<b>166,5 mq arr. a 167 mq</b>
<b>COMUNE DI CINTO CAOMAGGIORE (VE)</b> <b>Catasto fabbricati Fg. 2 mappale 421 sub. 2</b>			
Garage	22 mq arr.	0,50	<b>11 mq</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE DEI SUBB. 1-2</b>			<b>178 mq</b>
<b>COMUNE DI CINTO CAOMAGGIORE (VE)</b> <b>Appezzamento agricolo di complessivi catastali mq 2862</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Terreno fg. 2 part. 661 sem. arbor. cl. 2 di mq 2.215</li> <li>✓ Terreno fg. 2 part. 663, sem. arbor. cl. 2 di mq 220</li> <li>✓ Terreno fg. 2 part. 557, ente urbano di mq 427</li> </ul>			



### 1.5 DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale del Comune di Cinto Caomaggiore (VE), aggiornato con la delibera del consiglio comunale n. 8 del 04.06.2020 colloca i mappali 421-557-661-663 del foglio. 2 “E 2 – Zona Agricola”.



*Estratto cartografia del Comune di Cinto Caomaggiore (VE)*

#### **ART. 28 - SOTTOZONA "E2"**

**La sottozona E2 comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni.**



- A- È concessa l'edificazione di case di abitazione alle condizioni dettate dalla L.R. n. 24 del 5/3/1985 e s.m.i., nonché nel rispetto della L.R. 35/02 e successive modifiche e integrazioni.:
- B- Per le costruzioni esistenti abitate e/o utilizzate vale quanto stabilito al precedente ART.27, punto a).
- C- Per la residenza stabilmente abitata da almeno 7 anni vale quanto stabilito al precedente ART.27, punto b).
- D- Per gli usi agrituristici vale quanto stabilito al precedente ART.27, punto c).
- E- Per la costruzione di annessi rustici vale quanto stabilito al precedente ART.27, punto d).
- F- È ammessa la costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnico - industriale, intesi nel senso che si tratta di allevamenti intensivi organizzati in forma industriale, secondo i parametri del successivo art. 29.
- Al servizio dell'allevamento intensivo è consentita la costruzione di una casa per il conduttore o per il custode nei limiti della L.R. 24/85.
- G- È ammessa la realizzazione di serre fisse senza o con strutture murarie fuori terra ed impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata.
- Ogni serra con struttura leggera e teli, temporanea e smontabile volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata senza l'obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza limiti di superficie, fermo restando l'obbligo, nelle zone vincolate, di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29/06/1939, n.1497 e alla Legge 08/08/1985, n.431.
- H- È ammessa la costruzione di fabbricati per insediamenti produttivi di tipo agrindustriale, con eventuale casa di abitazione per il conduttore o custode nei limiti di mc.600; nel caso di abitazione del conduttore vale quanto specificato al punto F.
- I- Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità' del territorio agricolo.
- L- Non è ammessa l'edificazione della seconda casa.
- M - Negli elaborati d PRG sono individuate le Ex Cave di Acco e il Lago di Premarine quali Elementi puntuali di Interesse Ambientale Collettivo (IAC) in quanto rivestono una notevole rilevanza per la loro valenza ambientale, paesaggistica e di funzione collettiva.



## **2.0 ISPEZIONI IPOTECARIE**

Dall'ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Venezia e di Pordenone eseguita in data 04.05.2021 e 26.07.2021 (*allegato da n. 5.1 a 5.5*) non sono emerse formalità pregiudizievoli. E' stata acquisita la nota di trascrizione relativa all'accettazione di eredità con beneficio di inventario di \_\_\_\_\_ con RG 17868 e RP 12421 (*allegato n. 5.2*).

TRASCRIZIONE del 30/05/2018 - Registro Particolare 12421 Registro Generale 17868  
Pubblico ufficiale SIONI LUCA Repertorio 49816/20008 del 23/03/2018  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI  
INVENTARIO (*allegato n. 5.2*)

**Non si rinviene la trascrizione della denuncia di successione in morte della sig.ra \_\_\_\_\_  
che dovrà essere presentata ai fini della continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art.  
2650 c.c.**



### **3.0 VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE**

Per la stima del valore di mercato del compendio immobiliare lo scrivente ha fatto ricorso al criterio di stima sintetico comparativo mono-parametrico, individuando il prezzo ordinariamente ritraibile per alloggi consimili.

Per la definizione **del valore di mercato** si fa riferimento all'art. 4 comma 1 del punto 76) del Regolamento 575/2013/UE, di cui segue estratto: **«importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».**

a) Abitazione sita in Cinto Caomaggiore (VE), via Pordenone n. 60 CF fg. 2 part. 421 subb. 1-2 con area scoperta d pertinenza;

b) terreni siti in Cinto Caomaggiore (VE), via Pordenone n. 60 CT fg. 2 part. 557-661-663

Sono state considerate tutte le principali caratteristiche e in particolare che il fabbricato:

- è degli anni '80, non oggetto di successivi interventi edilizi;
- presenta un stato di finitura medio-basso;
- è collocato in posizione periferica nel Comune di Cinto Caomaggiore (VE), in una zona urbanistica agricola;

I terreni limitrofi di catastali mq. 2862 (fg. 2 mapp. 557-661-663) sono anch'essi collocati in una zona urbanistica agricola, il tutto a costituire un unico lotto.

**Il segmento di mercato cui appartiene l'immobile è definibile in base ai seguenti elementi.**

Localizzazione	Zona periferica del Comune di Cinto Caomaggiore (VE)
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	residenziale
Tipologia immobiliare	Usato con classe energetica: G.
Tipologia edilizia	Porzione di bifamiliare
Dimensione	Normale
Caratteri della domanda e dell'offerta	<b>Lato acquirente: privato</b> <b>Lato venditore: privato</b>
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	Medio
Fase del mercato immobiliare	Stagnazione.



**Quale fonte indiretta, si riportano di seguito i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**

Anno 2020 - Semestre 2 **Provincia:** VENEZIA **Comune:** CINTO CAOMAGGIORE

**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1250	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1000	1300	L	0	0	

**VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' DELL'ABITAZIONE**

Tenuto conto che il valore di mercato attribuito dall'OMI per alloggi consimili in ottimo stato oscilla in un range tra 1.000,00 €/mq e i 1.250,00 €/mq, si ritiene di adottare il valore intermedio di 1.125,00 €/mq, riscontrabile nel mercato.

Viste le condizioni generali del fabbricato e la necessità di un intervento di manutenzione straordinaria con un grado di conservazione e finitura medio-basso si applica un coefficiente di riduzione del 40% (pari a una incidenza di €450/mq: €1.125,00/mq\* 0,4):

$$= 1.125,00 \text{ €/mq} - 40\% * 1.125,00 \text{ €/mq} = \mathbf{675,00 \text{ €/mq}}$$

$$= 178 \text{ mq} * 675,00 \text{ €/mq} = 120.150,00 \text{ €/mq, arr. a } 120.000,00 \text{ €/mq}$$

<b>VALORE DI MERCATO dell'ABITAZIONE all'attualità compresa l'area verde pertinenziale del mappale 421</b>	<b>€120.000,00</b>
<b>Tenuto conto dell'effetto pandemico su immobili di periferia e non di pregio si applica una riduzione del 10% (= €120.000,00 * 10% = €12.000,00) allo scopo di esprimere un valore di mercato prudentiale</b>	<b>- €12.000,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO PRUDENZIALE (ai fini di una più veloce commerciabilità)</b>	<b>€108.000,00</b>



\*\*\*\*\*

**Valutazione terreno ad uso prato FG 2 PARTT. 557-661-663 di catastali mq. 2.862.**

Al terreno adibito a prato e ricadente in “**Zona agricola**” viene dato il valore di 3,00 €/mq.

<p><b>VALORE DEI TERRENI PRATIVI in CINTO CAOMAGGIORE (VE)</b></p> <p><b>AL FG 2 PARTT. 557-661-663</b></p> <p>= 2.862 mq * 3,00 €/mq = €8.586,00/mq <b>arr. €9.000,00/mq.</b></p>
--

\*\*\*\*\*

**Il valore complessivo dell’abitazione e dei limitrofi terreni agricoli, quale unico lotto, ammonta a €117.000,00 (= €108.000,00 + €9.000,00)**

COMUNE DI CINTO CAOMAGGIORE (VE)		Valore di mercato all’attualità
<b>Lotto con unico accesso carraio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Alloggio</b> - CF, fg. 2 part. 421 <b>sub. 1</b> p. T-1. - <b>cat. A/2</b> cl. 1, sup. cat. tot. mq. 207</li> <li>✓ <b>Autorimessa</b> - CF, fg. 2 part. 421 <b>sub. 2</b> p. T. - <b>cat. C/6</b> cl. 6, sup. cat. tot. mq. 19</li> </ul>	<b>€108.000,00</b>
	<p style="text-align: center;"><b><u>Terreno a prato di totali catastali mq. 2.862</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Ente urbano</b> - CF, fg. 2 part. 557 sup.. 427;</li> <li>✓ <b>Terreno</b> – CF fg. 2 part. 661 qual. sem. arbor. sup. 2.215 mq;</li> <li>✓ <b>Terreno</b> – CF fg. 2 part. 663 qual. sem. arbor. sup. 220</li> </ul>	<b>€9.000,00</b>
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO QUOTA 1/1</b>		<b>€ 117.000,00</b>



#### 4.0 DISPONIBILITA' FINANZIARIE RELITTE

Alla data dell'apertura della successione in morte della *de cuius* sig.ra (3 febbraio 2016) sul **conto corrente n. 30340172** c/o Banca CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA – S.P.A., filiale di San Vito al Tagliamento (PN), **era presente un saldo di €953,09 intestato alla sig.ra** . In base alla richiesta effettuata all'istituto Crédit Agricole FriulAdria di San Vito al Tagliamento (PN), è risultato un saldo di **€24.502,43 aggiornato alla data del 31.03.2021 (all. n. 6.1)** per effetto della scadenza di alcuni titoli.

Sempre alla data di apertura della successione, era presente **un dossier titoli a custodia n. 2510555** presso Banca CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA – S.P.A. nella filiale di San Vito al Tagliamento (PN) intestato alla *de cuius* con i seguenti titoli:

- **buoni del tesoro poliennali** 01/08/2016 3,75 V.N. 12.000 Prezzo unitario €101,873 per un controvalore di **€12.224,76 alla data del decesso. All'attualità i buoni sono scaduti e quindi confluiti nel conto corrente n. 30340172 (all. n. 6.3);**
- **buoni del tesoro poliennali** 01/09/2021 4,75 V.N. 60.000 Prezzo unitario €122,470 per un controvalore di **€73.482,00** alla data dell'apertura della successione e di **€61.302,00 all'attualità (all. n. 6.2).**

TAB. 2) SITUAZIONE FINANZIARIA				
Compendio mobiliare alla data del decesso		Quota in succ.	Al 03.02.2016	Al 31.03.2021
Conto corrente n. 30340172 acceso presso Banca CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA – S.P.A. nella filiale di San Vito al Tagliamento (PN) intestato alla sig.ra [redacted] con saldo alla data della morte di €953,09.		1/1	€953,09	€24.502,43
C/C n. 330572/56 presso Banca Friuladria		<b>Estinto in data 06.05.2010</b>		
Dossier titoli a custodia n. 14 2510555 presso Banca CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA – S.P.A. filiale di San Vito al Tagliamento (PN) intestato alla <i>de cuius</i>		Quota in succ.	Al 03.02.2016	Al 31.03.2021
1	✓ buoni del tesoro poliennali 01/08/2016 3,75 V.N. 12.000 Prezzo unitario €101,873	1/1	€12.224,76	Scaduto il [redacted]
2	✓ buoni del tesoro poliennali 01/09/2021 4,75 V.N. 60.000 Prezzo unitario €122,470	1/1	€73.482,00	€61.302,00
<b>TOTALE DISPONIBILITA' FINANZIARIE</b>			<b>€86.659,85</b>	<b>€85.804,43</b>



## 5.0 PASSIVITA'

Si riporta di seguito la tabella inerente ai debiti ereditari con annotazione delle somme a carico delle singole parti.

**Le spese nn. 1 -2 sono già stabilite pro-quota.**

Le spese nn. 3-4, **rispettivamente di € 181,26 e di € 66,50, pari a complessivi € 247,76,** devono essere ancora regolate.

<b>TAB. 3) PASSIVITA'</b>			
<b>N.</b>	<b>Motivazione</b>		
<b>1</b>	Debito derivante da decreto ingiuntivo, non opposto, emesso dal Tribunale di Pordenone in data 20.12.2016, Decreto n. 345/2016, R.G. 769/2016 a favore della sig.ra [redacted], per emolumento retributivi per <b>€13.421,62 ai quali vanno aggiunte interessi, precepto e altri oneri per un totale di € 13.767,10 (di cui 1/3 a carico di [redacted] e 2/3 di [redacted])</b> , a questo totale vanno sottratti i 500 € versati di acconto dalla sig.ra [redacted] come da atto di precepto in rinnovazione del 18.10.2018 ( <i>doc. 20 di parte convenuta</i> )	<b>Quota di 1/3</b> =€13.767,10*1/3 <b>€4.589,03</b> (da pagare)	<b>Quota di 2/3</b> =€13.767,10*2/3 - € 500,00 = <b>€8.678,07</b> (da pagare)
<b>2</b>	Procedimento civile (innanzi al Tribunale di Pordenone R.G. n. 1437 e sentenza 451/2020 del 14.09.2020 ([redacted], [redacted]))	<b>€4.698,17</b> (già pagati)	<b>€9.599,64 + I.V.A. e cassa + interessi legali (da pagare) (vedasi nota 1)</b>
<b>3</b>	Bonifico del 15.02.2016 per la concessione loculi-spazio ossario presso il comune di San Vito al Tagliamento -PN- ( <i>doc. 14 fascicolo di parte attorea</i> ).	<b>€181,26</b> (già pagati)	Non risulta documentazione che attesti il versamento dei 2/3 al fratello
<b>4</b>	Pagamento della fattura n. 037101/2016/I emessa da [redacted] in data 27.04.2016 per l'utenza di via Pordenone 60 in Cinto Caomaggiore (VE)	-	<b>€66,50</b> (già pagati)
<b>5</b>	Importo pari ad €3.965,96 nei confronti dell'INPS, giusto avviso bonario n. 241700347338 del 02/08/2017, per contributi previdenziali a favore della signora [redacted] ( <i>documento n. 35 del fascicolo di parte convenuta</i> )	<b>Quota di 1/3</b> <b>€1.321,99</b> (da pagare)	<b>Quota di 2/3</b> <b>€2.643,97</b> (da pagare)
<b>6</b>	Debito per un importo pari ad € 135,35 nei confronti di [redacted], giusta lettera di messa in mora del 17/02/2016 ( <i>documento n. 5 del fascicolo di parte convenuta</i> )	<b>Quota di 1/3</b> <b>€45,12</b>	<b>Quota di 2/3</b> <b>€90,23</b>



<b>7</b>	Debito nei confronti di Enel Energia S.p.A. per € 783,52, giusta fattura del 08/02/2016 <b>entro la morte della</b> [redacted] <b>(documento n. 63 del fascicolo di parte convenuta)</b>	<b><u>Quota di 1/3</u></b> <b>€261,17</b>	<b><u>Quota di 2/3</u></b> <b>€522,35</b>
<p>Nota 1: l'importo di €9.599,64 è come di seguito suddiviso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• €525,00 in favore di [redacted]</li> <li>• €5.730,00 [redacted]</li> <li>• €344,64 [redacted], spese di lite (anticipazioni non imponibili)</li> <li>• €3.000,00 [redacted] (spese di lite compensi + spese forfettarie, iva e c.p.a.)</li> </ul>			



**6.0 DONATUM MOBILIARE E PRELIEVI**

La tabella seguente riporta le donazioni mobiliari e i prelievi di denaro da C/C n. 24202350 cointestato tra \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, con accanto le note dello scrivente CTU.

TAB. 4) DONATUM MOBILIARE				
Numero	Motivazione	BENEFICIARI		NOTE del CTU
1	Bonifico della sig.ra _____ del 26.11.2009 dalla Banca Popolare Friuladria S.p.A. C/C 30057256 cointestato tra i sig.ri _____ e _____ con la causale " <u>Accredito per riconoscimento meriti anni pregressi</u> "	€62.609,33		Tale movimento se configurabile come donazione a favore della sig.ra _____ è soggetto a nullità per mancanza di stipulazione di atto pubblico e come tale deve essere considerato alla stregua del relictum, non risultando di modico valore. Viceversa, tale somma può configurarsi come un credito a favore della massa ereditaria e a carico della convenuta di cui tener conto in sede di conguaglio. <b>In ogni caso, la somma di € 62.609,33 costituisce parte dell'attivo ereditario.</b>
2	Matrice dell'assegno della Banca Popolare di Pordenone con data del 10.11.1984 pari a <u>L 7.500.000,00 pari a €3.873,42</u>			Una matrice di assegno non costituisce una prova idonea ad attestare un'attribuzione di denaro in quanto non supportato dall'effettivo movimento nel conto corrente non comprovabile risultando trascorsi più di 10 anni trascorsi (il movimento è del 1984). Dopo il termine di 10 anni gli istituti mandano al macero tutta la relativa documentazione contabile.
<b>DA COMPUTARSI NELLA MASSA EREDITARIA DI _____</b>		<b>€ 62.609,33</b>		

TAB. 4 BIS) PRELIEVI EFFETTUATI DA CONTO CORRENTE COINTESTATO				
3	Prelievo da C/C n. 24202350 cointestato tra _____ e _____ del 13.07.2007 pari a <u>€2.400,00</u>			Dalla contabile bancaria presente in atti non è possibile verificare chi abbia effettivamente eseguito il prelievo, ne è possibile svolgere verifiche essendo trascorsi più di 10 anni
4	Prelievo da C/C n. 014 300572/56 del 03.10.2008 cointestato tra _____ e _____ del 13.07.2007	€1.000,00		I diversi movimenti ammontano a complessivi €14.000,00 di cui in base alla titolarità del conto corrente 1/3 risulta del sig. _____, 1/3 della sig.ra _____ e 1/3 della sig.ra _____: <ul style="list-style-type: none"> <li>• €14.000,00 per 1/3 = €4.666,67 caduti in successione</li> <li>• €14.000,00 per 1/3 = €4.666,67 di _____ (creditrice nei confronti del fratello _____ a titolo personale)</li> <li>• €14.000,00 per 1/3 = €4.666,67 di Maura _____</li> </ul> Quanto sopra si deduce dalla presunzione della titolarità non risultando possibile oggi alcuna verifica in ordine all'effettiva alimentazione del conto corrente, essendo trascorsi più di 10 anni.
5	Prelievo da C/C n. 014 300572/56 del 21.10.2008 cointestato tra _____ e _____ del 13.07.2007	€5.000,00		
6	Prelievo da C/C n. 014 300572/56 del 02.12.2008 cointestato tra _____ e _____ del 13.07.2007	€4.000,00		
7	Prelievo da C/C n. 014 300572/56 del 23.02.2009 cointestato tra _____ e _____ del 13.07.2007	€3.000,00		
8	Prelievo da C/C n. 014 300572/56 del 02.04.2009 cointestato tra _____ e _____ del 13.07.2007	€1.000,00		
<b>DA COMPUTARSI NELLA MASSA EREDITARIA DI _____</b>			<b>€ 14.000,00 * quota 1/3 in successione = € 4.666,67</b>	

<b>TOTALE</b>	<b>€ 62.609,33 + 4.666,67 = € 67.276,00</b>
---------------	---

## **7.0 DONATUM IMMOBILIARE**

Con atto di donazione, rep. 28.736 racc. 10.319 del 24.05.1983 a rogito del Notaio Alberico Garlatti, i **coniugi sig.** \_\_\_\_\_ **e la sig.** \_\_\_\_\_ **hanno donato al figlio**

una porzione di lotto di terreno denominato "casale ex Bagnarol" con manufatto sopra costruito al grezzo in Cinto Caomaggiore (VE), frazione di Settimo via Pordenone. L'immobile descritto è stato donato con uno stato di avanzamento di circa il 55% comprendente scantinato e piano rialzato composto da entrata cucina, sala, due camere, servizi confinante con la proprietà dei donanti.

**Identificazione catastale del donatum – Cinto Caomaggiore (VE)**

- Fg. 2 part. 96 sem. arb. ora part. 420
- Fg. 2 part. 353 sem. arb. ora part. 353

Il valore della donazione è stato allora definito in lire 30.000.000.

**Nell'atto è stata specificamente prevista la dispensa dalla collazione.**

9°) DISPENSA DA COLLAZIONE.
Ciascun genitore donante intende che ciascuna effe-
tuata dona-zione sia esente da collazione sulla sua
futura eredità e pertanto da imputarsi sulla parte
disponibile; l'eventuale supero sulla quota di riser
va.-

Successivamente con scritto del 29.10.1999 la sig.ra \_\_\_\_\_ dichiara di aver ricevuto la somma pattuita con il fratello e pari a lire 15.000.000.

L'immobile oggetto di donazione è speculare ed adiacente all'immobile relitto, e alla data dell'apertura della successione viene stimato al finito in €108.000,00

Il manufatto alla data della donazione presentava uno stato di avanzamento dei lavori di circa il 55% il cui valore di mercato è ricavabile all'apertura della donazione bel seguente modo:

$$= €108.000,00 * 55\% = €59.400,00, \text{ arr. a } €60.000,00.$$

Posto che la donazione è stata effettuata da entrambi i genitori, \_\_\_\_\_ (padre) e \_\_\_\_\_ (madre), la quota oggetto di tale causa è rappresentata dal 50% della madre:

$$= €60.000,00 * 1/2 = €30.000,00.$$

Il valore della quota donata da parte di \_\_\_\_\_ al figlio \_\_\_\_\_ è, quindi, pari a €30.000,00.

**Per effetto della dispensa dalla collazione tale donazione viene esclusa dall'attivo ereditario, come evidenziato nei seguenti calcoli.**



<b>MASSA EREDITARIA AI FINI DELLA VERIFICA DELLA DISPENSA DALLA COLLAZIONE</b>		
N.	Descrizione	Valori all'apertura della successione
<b>Relictum immobiliare</b>	<p style="text-align: center;"><b>Alloggi in Comune di Cinto Caomaggiore (VE)</b>  <b>CATASTO FABBRICATI</b>                      CF, fg. 2 part. 421 <b>sub. 1</b> p. T-1 - <b>cat. A/2</b>                      CF, fg. 2 part. 421 <b>sub. 2</b> p. T - <b>cat. C/6</b>                      CT fg. 2 part. 661 sem. arbor. cl. 2 di mq 2.215;                      CT fg. 2 part. 663, sem. arbor. cl. 2 di mq 220;                      CT fg. 2 part. 557, ente urbano di mq 427</p>	<b>€117.000,00</b>
<b>Relictum mobiliare</b>	<p>Conto corrente n. 30340172 acceso presso Banca CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA – S.P.A. nella filiale di San Vito al Tagliamento (PN) intestato alla sig.ra</p> <hr/> <p>buoni del tesoro poliennali 01/08/2016 3,75 V.N. 12.000                      Prezzo unitario € 101,873 per un controvalore di € 12.224,76.                      Buoni del tesoro poliennali 01/09/2021 4,75 V.N. 60.000                      Prezzo unitario € 122,470 per un controvalore di € 73.482,00.</p>	<b>€86.659,85</b>
<b>Donatum immobiliare</b>	<p>Atto di donazione rep. 28.736 racc. 10.319 del 24.05.1983 “porzione di lotto di terreno denominato “casale ex Bagnarol” con maufatto sopra costruito al grezzo sito in Cinto Caomaggiore (VE)</p>	<b>€30.000,00</b>
<b>Donatum mobiliare /credito</b>	<p>Bonifico della sig.ra _____ del 26.11.2009 dalla Banca Popolare Friuladria S.p.A. C/C 30057256 cointestato tra i sig.ri _____ e _____ con la causale “<b>Accredito per riconoscimento meriti anni progressi</b>”</p> <hr/> <p>I diversi movimenti ammontano a complessivi €14.000,00 di cui in base alla titolarità del conto corrente 1/3 risulta del sig. _____, 1/3 della sig.ra _____ e 1/3 della sig.ra _____ :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• €14.000,00 per 1/3 = €4.666,67 caduti in successione</li> <li>• € 14.000,00 per 1/3 = € 4.666,67 di (creditrice nei confronti del fratello a titolo personale)</li> <li>• €14.000,00 per 1/3 = €4.666,67 di</li> </ul> <p>Quanto sopra si deduce dalla presunzione della titolarità non risultando possibile oggi alcuna verifica in ordine all’effettiva alimentazione del conto corrente, essendo trascorsi più di 10 anni.</p>	<b>€4.666,67</b>
<b>MASSA EREDITARIA</b>		<b>€ 300.935,85</b>



L'asse ereditario è quindi pari a €300.935,85.

**Quota disponibile 1/3: €100.311,95**

La dispensa dalla collazione opera nei limiti della quota disponibile di €100.311,95, ai sensi dell'art 737, co. 2, c.c.

**La donazione di €30.000,00 è inferiore alla quota disponibile di €100.311,95, per cui tale donazione viene esclusa dall'attivo ereditario per effetto della dispensa dalla collazione.**



## 8.0 PROGETTI DIVISIONALI

In data 03.02.2016 è deceduta la sig.ra \_\_\_\_\_ lasciando come eredi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Nel testamento, pubblicato dal notaio Gianluca Francesco Maria Di Stefano, la de cuius lasciava la quota disponibile alla figlia \_\_\_\_\_.

*“Nomino erede della mia quota disponibile di tutta la mia proprietà mia figlia  
Cinto Caomaggiore - data 18.06.1995 \_\_\_\_\_”*

La pubblicazione del testamento olografo è avvenuta in data 01.03.2016 rep. 1259 fasc. 1131 con registrazione a Pordenone (PN) il 02.03.2016 al n. 2236 serie 1T (*allegato 3 fasc. di parte attorea*).

La de cuius lasciava quali **eredi legittimari** i due figli:

- \_\_\_\_\_ - figlio (odierno attore);
- \_\_\_\_\_ - figlia (odierna convenuta).

**La massa ereditaria attiva alla data della morte della sig.ra \_\_\_\_\_ è costituita dai seguenti beni:**

• <b>COMPENDIO IMMOBILIARE RELITTO:</b>	<b>€117.000,00</b>
• <b>SITUAZIONE FINANZIARIA RELITTA:</b> <i>(Tali importi sono suscettibili di variazione. I dati fanno riferimento alla primavera 2021)</i>	<b>€ 85.804,43</b>
• <b>DONATUM MOBILIARE:</b>	<b>€ 67.276,00</b>
• <b>PASSIVITA' DA REGOLARSI TRA LE PARTI</b>	<b>- €247,76</b>
<b>TOTALE MASSA EREDITARIA:</b>	<b>€269.832,67</b>

### MASSA EREDITARIA in morte della sig.ra \_\_\_\_\_

#### Quote di diritto (rif. art. 537, cc):

- quota disponibile (assegnata a \_\_\_\_\_) di 1/3: €89.944,22
- quota di riserva sig. \_\_\_\_\_ (figlio) di 1/3: €89.944,22
- quota di riserva sig.ra \_\_\_\_\_ (figlia) di 1/3: €89.944,22

Sono state proposti n. 3 progetti divisionali di cui:

1. il primo proposto dal CTU;
2. il secondo formulato dall'avv. Beltramini;
3. la terza soluzione non prevede alcuna assegnazione immobiliare.



### 8.1 PROGETTO DIVISIONALE N. 1 del CTU

Il primo progetto divisionale prevede l'assegnazione dell'alloggio non comodamente divisibile (il piano terra è ad uso accessorio per mancanza dell'altezza utile) alla sig.ra che detiene la quota di maggioranza di 2/3.

<b>PRIMO ASSEGNO alla SIG.RA</b>					
TIPOLOGIA		FG	MAPP.	SUBB.	VALORE DI MERCATO
<b>CINTO CAOMAGGIORE (VE) - C. fabbricati</b>	Quota 100% Alloggio arredato	2	421	Sub 1 – cat. A/2 cl. 1 Sub. 2 – cat. C/6 cl. 6	€108.000,00
<b>CINTO CAOMAGGIORE (VE) – C. terreni</b>	Quota 100% terreno a prato	2	661	Sem. Arb. cl. 2 mq. 2.215	€9.000,00
		2	663	Sem. Arb. cl. 2 mq 220	
		2	557	Ente urbano mq 427	
Somma pignorata in corso di CTU, pari a €18.465,76, da Termoidraulica Gibboni presso Credit Agricole (rif. <b>allegato 6.4</b> della presente CTU).					€18.465,76
Collazione donazione mobiliare (in caso di nullità, relictum) ovvero credito a favore della massa secondo la diversa qualificazione giuridica ( <b>Par. 6.0 CTU</b> )					€62.609,33
Pagamento della fattura n. 037101/2016/I emessa da _____ in data 27.04.2016 per l'utenza di via Pordenone 60 in Cinto Caomaggiore (VE)					- €66,50
<b>TOTALE 1° ASSEGNO ALLA SIG.RA</b>					<b>€ 198.008,59</b>
<b>QUOTA DI SPETTANZA</b>					<b>€179.888,45</b>
<b>CONGUAGLIO DARE al fratello a carico della sig.ra</b>					<b>- €18.120,14</b>
<b>SECONDO ASSEGNO al SIG.</b>					
TIPOLOGIA					VALORE DI MERCATO
Dossier titoli 14 2510555 Credit Agricole - Filiale di San Vito al Tagliamento: Buoni del tesoro poliennali 01/09/2021 4,75 V.N. 60.000					€61.302,00 al 31.03.2021
Collazione delle donazioni mobiliari in denaro / crediti a favore della massa secondo la diversa qualificazione giuridica ( <b>Par. 6.0 CTU</b> )					€4.666,67
Bonifico del 15.02.2016 per la concessione loculi-spazio ossario presso il Comune di San Vito al Tagliamento –PN- ( <b>doc. 14 fascicolo di parte attorea</b> )					- €181,26
C/C n. 30340172 presso Banca CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA – S.P.A. filiale di San Vito al Tagliamento (PN) intestato alla sig.ra _____, <b>al netto della somma di €18.465,76 pignorata alla sorella: €24.502,43 - €18.465,76 = €6.036,67</b>					€6.036,67 al 31.3.2021
Il saldo è soggetto a variazione per i costi connessi al c.c e alla scadenza dei titoli.					
<b>TOTALE 2° ASSEGNO AL SIG.</b>					<b>€ 71.824,08</b>
<b>QUOTA DI SPETTANZA</b>					<b>€89.944,22</b>
<b>CONGUAGLIO AVERE a favore di _____ da parte della sorella</b>					<b>€18.120,14</b>



**NOTA BENE**

Nel corso della CTU, l'avv. **Daneluzzi ha trasmesso l'atto di pignoramento mobiliare di presso Credit Agricole a carico della sig.ra**  
**(vedere all. n. 6.4).**

<p><b>HO PIGNORATO</b></p> <p>in forza dei titoli azionati, e nei limiti di legge, presso:</p> <p><b>CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA-SOCIETA' PER AZIONI</b>, in persona del suo legale rappresentante <i>pro tempore</i>, tutte le somme dovute e debende alla sig.ra _____ nei limiti della quota dei 2/3 a lei pervenuti per la successione ereditaria di _____ da parte di Banca Popolare Friuladria S.p.a. a qualsiasi titolo e/o ragione, sotto qualsiasi forma depositate, affidate, investite, maturate nonché tutte le somme dovute a titolo di quota di successione ereditaria a seguito della morte della di lei madre e comunque tutte le somme a qualunque titolo dovute a e/o a _____ (per le somme dovute a quest'ultima nei limiti della quota di 2/3), fino all'ammontare di <b>€ 12.310,51 aumentato della metà ai sensi di legge, e così € 18.465,76</b> oltre ad ulteriori debenze, interessi, spese e competenze, ed oltre alle competenze della presente procedura di esecuzione.</p>
--

**In presenza del pignoramento, lo scrivente CTU ha previsto l'assegnazione alla sig.ra**  
\_\_\_\_\_  
**della somma pignorata di €18.465,76.**



## 8.2 PROGETTO DIVISIONALE N. 2 FORMULATO DALL'AVV. BELTRAMINI

Il secondo progetto divisionale prevede l'assegnazione dell'immobile alla sig.ra

che detiene la quota di maggioranza di 2/3 e di tutte le disponibilità finanziarie al sig.

In questa ipotesi non si è tenuto conto del pignoramento in corso di CTU in quanto l'avv. Beltramini ha indicato che ad oggi non è dato di sapere se effettivamente le somme pignorate siano state assegnate al creditore pignorante.

<b>PRIMO ASSEGNO alla SIG.RA</b>					
TIPOLOGIA		FG	MAPP.	SUBB.	VALORE DI MERCATO
CINTO CAOMAGGIORE (VE) - C. fabbricati	Quota 100% Alloggio arredato	2	421	Sub 1 – cat. A/2 cl. 1 Sub. 2 – cat. C/6 cl. 6	€108.000,00
CINTO CAOMAGGIORE (VE) – C. terreni	Quota 100% terreni a prato	2	661	Sem. Arb. cl. 2 mq. 2.215	€9.000,00
		2	663	Sem. Arb. cl. 2 mq 220	
		2	557	Ente urbano mq 427	
Collazione donazione mobiliare (in caso di nullità, relictum) ovvero credito a favore della massa secondo la diversa qualificazione giuridica ( <b>Par. 6.0 CTU</b> )					€62.609,33
Pagamento della fattura n. 037101/2016/I emessa da _____ in data 27.04.2016 per l'utenza di via Pordenone 60 in Cinto Caomaggiore (VE)					- €66,50
<b>TOTALE 1° ASSEGNO ALLA SIG.RA</b>					<b>€ 179.542,83</b>
<b>QUOTA DI SPETTANZA</b>					<b>€179.888,45</b>
<b>CONGUAGLIO AVERE a favore della sig.ra a carico del sig.</b>					<b><u>€345,62</u></b>
<b>SECONDO ASSEGNO al SIG.</b>					
TIPOLOGIA					VALORE DI MERCATO
Dossier titoli 14 2510555 Credit Agricole - Filiale di San Vito al Tagliamento: Buoni del tesoro poliennali 01/09/2021 4,75 V.N. 60.000					€61.302,00 al 31.03.2021
Collazione delle donazioni mobiliari in denaro / crediti a favore della massa secondo la diversa qualificazione giuridica ( <b>Par. 6.0 CTU</b> )					€4.666,67
Bonifico del 15.02.2016 per la concessione loculi-spazio ossario presso il comune di San Vito al Tagliamento –PN- ( <b>doc. 14 fascicolo di parte attorea</b> )					- €181,26
C/C n. 30340172 acceso presso Banca CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA – S.P.A. filiale di San Vito al Tagliamento (PN) intestato alla sig.ra _____					€24.502,43 al 31.3.2021
Il saldo è soggetto a variazione per i costi connessi al c.c e alla scadenza dei titoli.					
<b>TOTALE 2° ASSEGNO AL SIG.</b>					<b>€ 90.289,84</b>
<b>QUOTA DI SPETTANZA</b>					<b>€89.944,22</b>
<b>CONGUAGLIO DARE alla sig.ra a carico di</b>					<b>- <u>€345,62</u></b>



### **8.3 PROGETTO DIVISIONALE N. 3**

Il terzo progetto divisionale non prevede alcuna ipotesi di assegnazione immobiliare nell'ipotesi che alcun dividente richieda l'alloggio con i relativi terreni di pertinenza.

In questo caso il complesso immobiliare andrà alienato all'asta con perdita di valore patrimoniale, quale caratteristica di questa tipologia di vendita.

Il progetto divisionale consisterà nella suddivisione delle disponibilità liquide, al netto dei costi di asta, e dovrà essere riformulato in base all'esito della vendita immobiliare.

\*\*\*\*\*

#### **NOTE**

- 1. Non si rinviene la trascrizione della denuncia di successione in morte della sig.ra che dovrà essere presentata ai fini della continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art. 2650 c.c.**
- 2. Le passività riportate al paragrafo 5 della CTU sono state suddivise pro-quota.**

Pordenone (PN), lì 16.09.2021.

Il CTU  
dott. Paolo Berti





## TRIBUNALE DI PORDENONE

Causa civile: 572/2020 – GIUDICE DOTT. FRANCESCO TONON

Parte attrice: [ ] [ ] con l'avv.ti Beltramini Camilla e Reyes  
Lorenzo.

Parte convenuta: [ ] [ ] [ ] [ ] to [ ] [ ]

### ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Allegato A**

**Risposta del CTU alle osservazioni delle parti (all. A):**

- Osservazioni di parte attorea (all. A.1);
- Osservazioni di parte convenuta (all. A.2).

**Allegato n. 1**

**Schemi grafici di rilievo del compendio immobiliare:**

- rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile in Cinto Caomaggiore – via Pordenone, 60 (VE) (all. n.1);

**Allegato n. 2**

**Documentazione catastale:**

- visura catastale storica Fg. 2 p.lla 421 sub. 1 in Cinto Caomaggiore - via Pordenone, 60 (VE) (all. n. 2.1);
- visura catastale storica Fg. 2 p.lla 421 sub. 2 in Cinto Caomaggiore - via Pordenone, 60 (VE) (all. n. 2.2);
- visura catastale storica Fg. 2 p.lla 557 in Cinto Caomaggiore - via Pordenone, 60 (VE) (all. n. 2.3);
- visura catastale storica Fg. 2 p.lla 661 in Cinto Caomaggiore - via Pordenone, 60 (VE) (all. n. 2.4);
- visura catastale storica Fg. 2 p.lla 663 in Cinto Caomaggiore - via Pordenone, 60 (VE) (all. n. 2.5);
- estratto di mappa Fg. 2 p.lle 421, 557, 661 e 663 – Cinto Caomaggiore (Ve) - (all. n. 2.6);
- scheda catastale Fg. 2 p.lla 421 sub. 1 in Cinto Caomaggiore – via



<b>Allegato n. 3</b>	<p><b>Pordenone, 60 (PN) - (all. n. 2.7);</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ scheda catastale Fg. 2 p.lla 421 sub. 2 in Cinto Caomaggiore – via Pordenone, 60 (PN) - (all. n. 2.8).</li></ul> <p><b>Documentazione edilizio-urbanistica inerente il compendio di Cinto Caomaggiore - Via Pordenone, 60 (VE):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi N. 15 del 07.05.1980 per la costruzione di un fabbricato a due appartamenti (all.n. 3.1);</li><li>○ Autorizzazione di variante in sanatoria relativa alla pratica concessione edilizia N. 15/2020 del 25.05.1981 per la variazione della sistemazione interna (all.n. 3.2);</li><li>○ Concessione edilizia in sanatoria pratica N. 102 concessione N. 208 del 26.08.1997 per i lavori di ampliamento di fabbricato residenziale (all.n. 3.3);</li><li>○ Concessione per l'esecuzione di opere N. 35/99 per la costruzione annesso rustico uso deposito agricolo (all.n. 3.4).</li></ul>
<b>Allegato n. 4</b>	<p><b>Certificati di abitabilità/agibilità</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Permesso di abitabilità N. 19/1982 per appartamento -A- (all.n. 4.1);</li><li>○ Permesso di abitabilità N. 37/84 per appartamento -B- (all.n. 4.2).</li></ul>
<b>Allegato n. 5</b>	<p><b>Ispezioni ipotecarie</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Ispezione ipotecaria sull'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Cinto Caomaggiore al foglio 2 mappale 421 (all.n. 5.1);</li><li>○ Nota di trascrizione RG n.17869 e RP n.12421 del 30.05.2018 presso l'ufficio provinciale di Venezia dell'atto notarile pubblico a firma del notaio Sioni Luca (all.n. 5.2);</li><li>○ Ispezione ipotecaria a nome di [ ] [ ] per la provincia di Pordenone (all.n. 5.3);</li><li>○ Ispezione ipotecaria a nome di [ ] [ ] per la provincia di Venezia (all.n. 5.4);</li><li>○ Ispezione ipotecaria a nome di [ ] [ ] per la provincia di Pordenone (all.n. 5.5).</li></ul>



**Allegato n. 6**

**Documentazione bancaria:**

- aggiornamento all'attualità del c. corrente n. 30340172 (*all. n. 6.1*);
- aggiornamento all'attualità dei buoni del tesoro poliennali (*all. n. 6.2*);
- comunicazione della banca in merito ai c/c richiesti (*all. n. 6.3*);
- atto di pignoramento mobiliare di Credit Agricole a carico della convenuta, sig.ra  (*all. n. 6.4*).

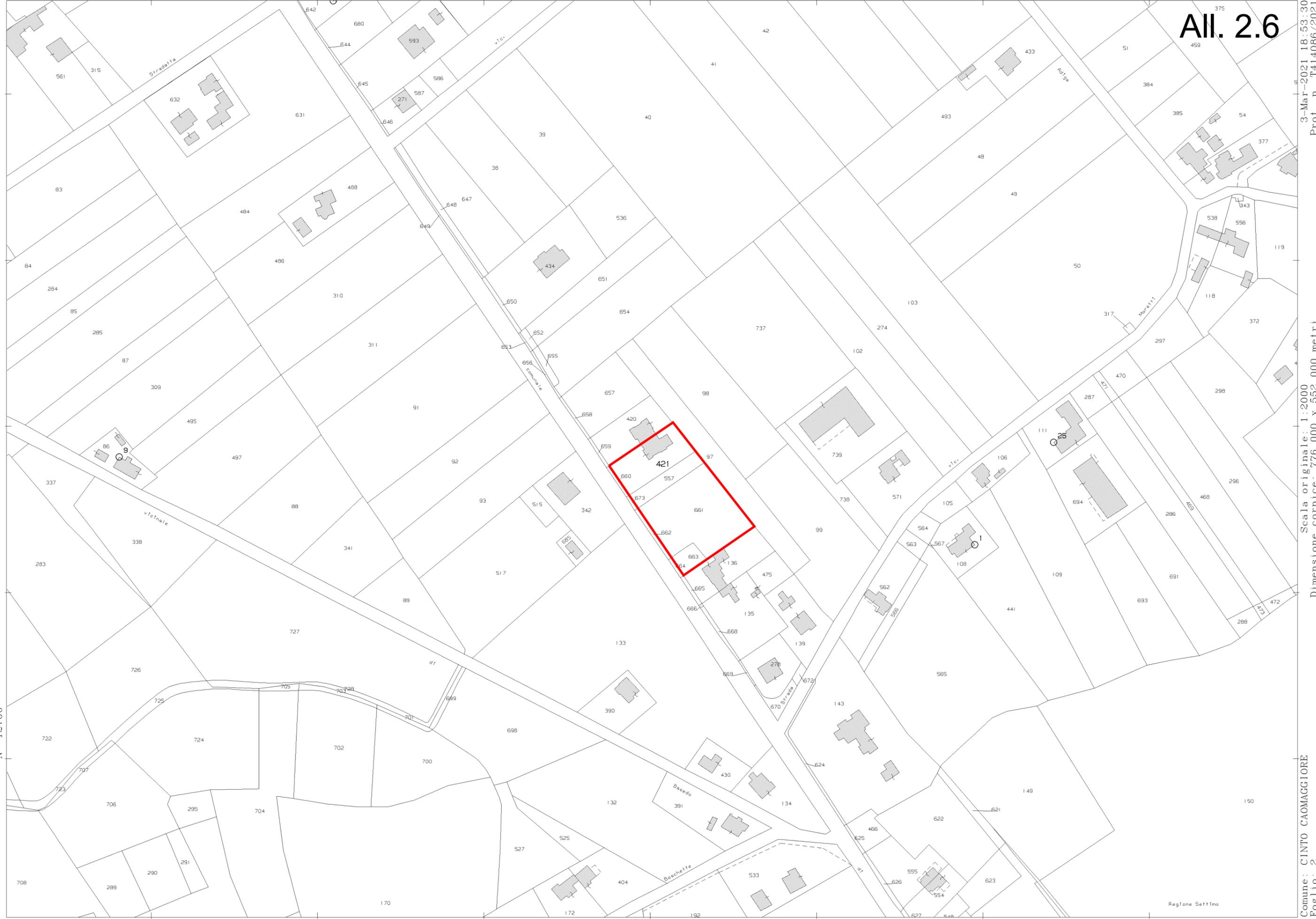
Pordenone (PN), 16.09.2021.

Il CTU

dott. Paolo Berti



# Al. 2.6



N=12700

F=8400

Firmato Da: BERTI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 48f10

3-Mar-2021 18:53:30  
Prot. n. T414086/2021

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

Comune: CINTO CAOMAGGIORE  
Foglio: 2

1 Particella: 421

Regione Settima

MODULARIO  
F. - rig. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

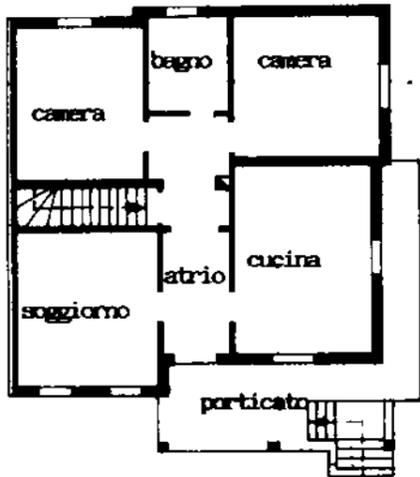
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CINTO CAOMAGGIORE Via Pordenone n° 52 -Settimo-

Ditta ..... propr. 1/2 \*

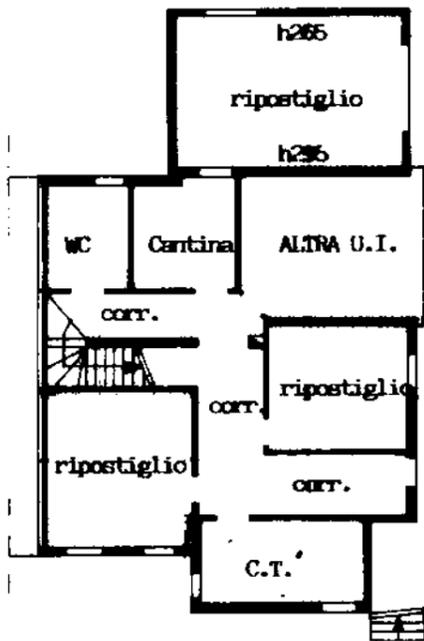
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia

Alt. 2.7

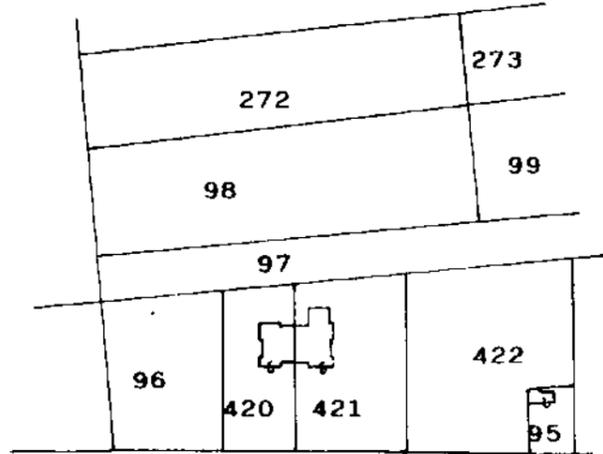
\* e  
propr. 1/2.



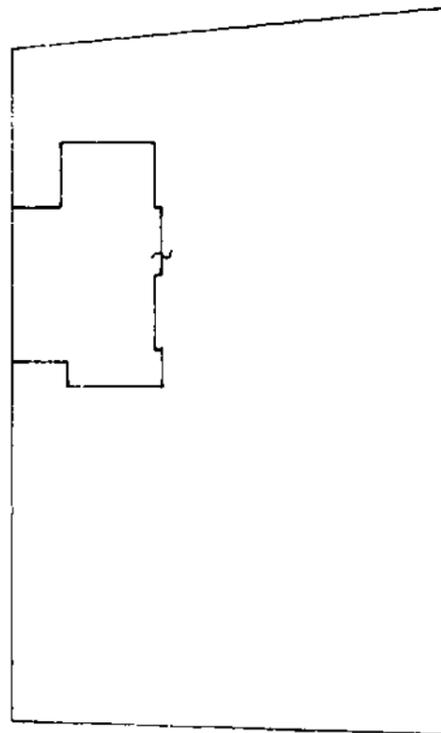
PIANTA PRIMO PIANO H 2.70



PIANTA PIANO TERRA H 2.40



Estratto mappa 1:2000 foglio 2  
di Cinto Caomaggiore mappale 421.



scala 1:500

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Variazione per ampliamento. Deriva dalla scheda 1213. Assume: foglio 2 di Cinto Caomaggiore scheda 1213A.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 23/06/1986  
1883

Variazione per ampliamento  
Deriva dalla scheda 1213  
Assume: foglio 2 di Cinto  
Caomaggiore scheda 1213A.

186  
1883A

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Venezia

DATA 09.06.1986

Firma:

MODULARIO  
F. - ng. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CINTO CAOMAGGIORE Via Pordenone n°52 -Settimo-  
Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia

Al. 2.8

\* e  
1/2. propr.

Estratto mappa 1:2000 Foglio 2 di Cinto Caomaggiore mappale 421

PIANTA PIANO TERRA

scala 1:500

ORIENTAMENTO

SCALA DI I. : 200

Variazione per modifiche area esterna. Deriva dalla scheda 1212. Assume: Foglio 2 di Cinto Caomaggiore scheda 1212A

**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

<p>DATA PROT. N°</p> <p>23/06/1986</p> <p>1802</p>	<p>Variazione per modifiche area esterna. Deriva dalla scheda 1212. Assume: foglio 2 di Cinto Caomaggiore scheda 1212A.</p> <p>186 1882A</p>
--	--

Compilata dal Geom.  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Venezia

DATA 09.06.1986

Firma: *[Signature]*