

---

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

promossa da: **Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro: 

N° Gen. Rep. **41/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-05-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - ABITAZIONE da**  
**ristrutturare**

**Esperto alla stima:** Mario Miani  
**Codice fiscale:** MNIMRA53B27Z118U  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434370972  
**Fax:**  
**Email:** mariomiani53@gmail.com  
**Pec:** m.miani@conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Sant'Antonio n. 62 - Capoluogo comunale - Porcia (PN) - 33080

**Descrizione zona:** Via Sant'Antonio

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE da ristrutturare

**Corpo:** A

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 7, particella 135, subalterno 1, indirizzo Via Sant'Antonio 62, piano T, 1, 2, comune Porcia, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 244,03

### 2. Possesso

**Bene:** Via Sant'Antonio n. 62 - Capoluogo comunale - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE da ristrutturare

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Sant'Antonio n. 62 - Capoluogo comunale - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE da ristrutturare

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Sant'Antonio n. 62 - Capoluogo comunale - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE da ristrutturare

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop., BANCA WOOLWICH SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Sant'Antonio n. 62 - Capoluogo comunale - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE da ristrutturare

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Sant'Antonio n. 62 - Capoluogo comunale - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE da ristrutturare

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Sant'Antonio n. 62 - Capoluogo comunale - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE da ristrutturare

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Sant'Antonio n. 62 - Capoluogo comunale - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE da ristrutturare

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Ricevuto l'incarico di perizia, dopo aver controllato la documentazione allegata alla nomina, ho provveduto ad acquisire la documentazione di rito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Porcia (PN) e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Gaiarine (TV), l'Agenzia delle Entrate, l'Archivio Notarile di Pordenone, l'Archivio Notarile di Udine.

Il primo accesso è stato effettuato venerdì 18 gennaio 2019 a cura del sostituto del Custode Giudiziario, dopo che la ██████████ gli ha comunicato che l'immobile è un rudere e di non essere interessata a presenziare al sopralluogo.

Il sopralluogo di perizia l'ho effettuato mercoledì 23 gennaio 2019.

Essendo l'immobile in grave degrado, bisognoso di una integrale ristrutturazione (oppure, in alternativa, di una demolizione con successiva ricostruzione) come si potrà apprezzare dalle foto, non si è provveduto alla

redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, al fine di evitare costi del tutto inutili.

Beni in Porcia (PN)  
Località/Frazione Capoluogo comunale  
Via Sant'Antonio n. 62

### Lotto: 001 - ABITAZIONE da ristrutturare

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**sito in frazione: Capoluogo comunale, Via Sant'Antonio n. 62**

Note: Casa di abitazione, di categoria catastale A/3, molto fatiscente ma con i muri portanti apparentemente ancora in buono stato, eretta su area di 260 mq. Il tetto, con struttura portante in travi di legno e tegole sostenute da listelli in legno, presenta diverse perdite. I solai sono con struttura portante e la pavimentazione in legno. Le infiltrazioni di acqua piovana, dal tetto e dalle finestre non tutte protette da scuri e vetri, hanno compromesso diverse travi nonché la pavimentazione legnosa, tanto da rendere decisamente pericolosa l'ispezione stessa. Nei locali al piano terra ci sono calcinacci ovunque.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]oglio 7, particella 135, subalterno 1, indirizzo Via Sant'Antonio 62, piano T, 1, 2, comune Porcia, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 244,03

Derivante da: Atto di compravendita a rogito del notaio dott. Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 05/04/2004, rep. n. 98613 e racc. fascicolo n. 21527, registrato a Pordenone il 21 aprile 2004 al n. 2832 con nota di voltura dell'Ufficio del Territorio in ata 22/04/2004 ai nn. 6747/4502.

Confini: A nord con particella 1296 (due complessi residenziali di recente costruzione), ad est con particella n. 135 sub 2 di proprietà dei sigg. [redacted] a sud con particella n. 139, ad ovest con particella 785 (casa a schiera centrale, di recente ristrutturazione, con scoperto). La stradina di accesso da Via Sant'Antonio è proprietà privata dei rispettivi frontisti con diritto di passaggio per gli altri. Si segnala che la planimetria allegata all'atto di compravendita della sig.ra [redacted] è quella citata nella divisione fra coeredi del 1965 che, per quanto riguarda l'area scoperta, è difforme dallo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo. Tale area scoperta, nel rilievo planimetrico, è in sostanza a forma di due rettangoli, il cui vertice ad est intercetta al PT il muro che divide a mezz'ora l'ingresso e la finestra della cucina, col risultato che quest'ultima avrebbe la vista sulla proprietà allora di [redacted]. In realtà il rettangolo maggiore è stato trasformato in un trapezio che raccorda in obliquo il vertice del

rettangolo più piccolo con l'angolo ad est della cucina. In tal modo anche la finestra della cucina si affaccia all'area cortilizia esclusiva, allora di proprietà di [REDACTED] oggi [REDACTED].  
 [REDACTED] Tale linea obliqua è ben evidente essendo tracciata da un datato cordolo cementizio con sovrastante recinzione in rete metallica, pure molto datata. In corrispondenza del marciapiede cementizio era ricavato un cancelletto di accesso fra i due subalterni (al tempo di proprietà di due sorelle, [REDACTED]).

Note: Trattasi di un fabbricato fatiscente, avente i requisiti per essere catastalmente classificato nella categoria "F/2 - fabbricati da ristrutturare".

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Unità abitativa di testa interna (verso est) rispetto alla Via Sant'Antonio, in un complesso di tre unità abitative a schiera, le altre due ristrutturate od in buone condizioni. Originariamente esisteva una quarta unità abitativa in adiacenza, che quindi era di testa ma è stata demolita. Ne è rimasta una stanza inglobata al primo piano. L'immobile, con accesso da Via Sant'Antonio tramite una stradina cieca privata, è collocato grosso modo a metà fra la strada statale Pontebbana ed il centro storico di Porcia. A poche centinaia di metri è ben servita da un supermercato ed altri esercizi commerciali ed artigianali. A circa 500 metri il centro storico contempla altri esercizi commerciali e servizi.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ADSL.

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato ed altri servizi commerciali (Adeguate)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laghetti artificiali, il fiume Noncello.

**Attrazioni storiche:** Il castello dei Conti di Porcia, Palazzo Dolfin, il centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di autobus di collegamento con Pordenone 200 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Si ricorda che trattasi di un fabbricato fatiscente, di fatto non abitabile da molti anni.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA WOOLWICH SPA, Contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: A garanzia mutuo ipotecario; A rogito di Notaio dott. Maurizio CORSI in data 15/02/2002 ai nn. 37173; Registrato a Pordenone in data 28/02/2002 ai nn. 3641/RG 621; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/04/2004 ai nn. 6747/4502; Importo ipoteca: € 444.000,00; Importo capitale: € 222.000,00; Note: Mutuo ipotecario susseguente ad un contratto di compravendita a rogito del notaio dott. Maurizio Corsi in data 15/02/2002, rep. 37172. Unitamente a detto bene immobile l'ipoteca colpiva altri beni siti in Fiume Veneto (PN) di proprietà degli stessi sigg. [REDACTED]. Nel contratto di acquisto da parte della sig.ra [REDACTED] a rogito del notaio dott. Guido Bevilacqua, di data 05/04/2004, rep. 98613, racc. 21527, i sigg. [REDACTED] si impegnavano alla cancellazione di detta ipoteca, a proprie spese, il prima possibile e comunque entro il termine di 9 mesi. Cosa evidentemente non portata

a termine.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Ipoteca giudiziale/decreto ingiuntivo a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Ingiunzione di pagamento; A rogito di Tribunale di Treviso/ Sez. Dist. Conegliano in data 29/08/2007 ai nn. 928/2007 iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/06/2017 ai nn. 7992/1440; Decreto ingiuntivo di data 29/08/2007 per totali 75.000,00 euro, di cui capitali 34.042,19 euro.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 16/08/2017 ai nn. 2608/2017 iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/09/2017 ai nn. 12303/8391; Pignoramento per la somma complessiva di euro 73.470,33, come da precetto notificato il 30.06.2017.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Treviso in data 22/01/2018 ai nn. 612 iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2018 ai nn. 2337/1752; Pignoramento eseguito per la somma complessiva di euro 75.165,43, come da precetto notificato in data 20.11.2017.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ===

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** ===. Non ci sono costi condominiali.

**Millesimi di proprietà:** ===

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** =====

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Sarebbe "G", se si fosse prodotto l'APE.

**Note indice di prestazione energetica:** Essendo l'immobile fatiscente, con serramenti approssimativi e/o inesistenti, privo di collegamento alla energia elettrica, di un impianto di riscaldamento od anche semplicemente di una stufa, come si potrà apprezzare dalle foto allegate, si è ritenuto del tutto superfluo procedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, al fine di evitare inutili costi. L'immobile, più correttamente, se dovesse rimanere allo stato attuale a lungo, sarebbe da porre in categoria catastale F/2 - immobile non abitabile da ristrutturare.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.

**Avvertenze ulteriori:** No.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 04/288

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato residenziale per la realizzazione di tre unità abitative

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 25/10/2004 al n. di prot. 30247

Rilascio in data 05/05/2005 al n. di prot. 30247, conc. n.62

NOTE: In data 10/03/2006, con prot. 0006741, veniva comunicata la decadenza della concessione poichè trascorsi oltre 180 giorni in assenza di ritiro della stessa. Il fabbricato è stato costruito, almeno in due fasi, in epoca presumibilmente anteriore agli anni '40 del secolo scorso. Non sono state reperite altre informazioni. NON E' STATA REPERITA ALTRA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA. Si ritiene che l'immobile sia stato costruito prima della seconda guerra mondiale e, forse, anche della prima. Ciò tuttavia è sostanzialmente ininfluenza ai fini della perizia.

### 7.1 **Conformità edilizia:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 **Conformità urbanistica**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq. Il lotto è di 260 mq.
Altezza massima ammessa:	Metri 7,50, salvo quanto esistente (m. 8,30).
Volume massimo ammesso:	208 mc. da PRGC, salvo quanto esistente (419 mc).
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Casa di abitazione a tre livelli fuori terra, originariamente la terza di quattro abitazioni a schiera. Ora risulta di testa poichè l'abitazione ad est è stata demolita e, al momento, non ricostruita. Mentre le altre due unità abitative sono nel tempo state ristrutturate (quella adiacente in anni recenti), l'abitazione in perizia è in grave stato di fatiscenza (vedasi foto allegate). Il sedime di proprietà catastalmente risulta pari a 260 mq. e l'impronta della casa, al PT è pari a 61 mq. Ugualmente pari a 61 mq risulta il secondo piano, mentre nel primo piano è inserita una stanza già di proprietà di [REDACTED], anno della divisione delle comproprietà fra fratelli, e che faceva parte della abitazione adiacente ora demolita. Attualmente questa proprietà appartiene ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

Si è ritenuto di dare questa informazione visto che l'abitazione in perizia necessita di una completa ristrutturazione che, ovviamente (rifacimento solai e tetto) non potrà non interessare anche questa stanza al primo piano.

Il recupero si presta per la realizzazione di una abitazione unifamiliare oppure, come ipotizzato nella concessione edilizia del 2005, decaduta, la realizzazione di due minialloggi al PT ed al secondo piano, mentre al primo era previsto un monolocale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **352,00**

E' posto al piano: T, 1, 2

L'edificio è stato costruito nel: Presumibilmente ante anni '40 del secolo scorso.

L'edificio è stato ristrutturato nel: ===

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 62 di Via Sant'Antonio a Porcia (PN); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 m. il PT, 2,25 m. il 1° P., mentre il 2° P., che è un sottotetto, da 1,40 a 2,80 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato fatiscente e non abitabile.

I muri portanti appaiono in discreto stato, fatta salva la verifica delle fondazioni. Apparentemente ha resistito bene al terremoto del 1976.

Considerando che è indispensabile procedere ad una completa ristrutturazione si evita la descrizione dettagliata.

Le foto, allegate alla perizia, sono superiori a qualsiasi dettaglio.

L'immobile non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerando che la edificabilità è di gran lunga saturata, permane la cubatura esistente, che è doppia rispetto agli attuali parametri del PRGC. Per quanto riguarda il secondo piano mansardato si ritiene di darle un coefficiente di rettifica dell'80% in considerazione della altezza minima che potrà presumibilmente essere fra 1,40 e 1,60 m. ed una altezza massima di circa 2,80 m., in base alle scelte che saranno fatte in sede di ristrutturazione. Considerando l'esiguità della superficie esterna si è ritenuto di dare un unico coefficiente di rettifica pari allo 0,10, poichè tale area è funzionale, oltre all'ingresso pedonale, anche per quello carraio e per ricavare dei posti auto. Esternamente alla proprietà infatti non ci sono sufficienti spazi di parcheggio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra e primo piano	sup lorda di pavimento	1,00	115,00	€ 225,00
Piano secondo mansardato	sup lorda di pavimento	0,80	30,40	€ 225,00
Scoperto	superf. esterna lorda	0,10	19,90	€ 225,00
			<b>165,30</b>	

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II° 2018

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## 8.1 Criteri e fonti:

### Criteri di stima:

Si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, prendendo in esame sia immobili abitativi da ristrutturare che i valori per abitazioni nuove e radicalmente ristrutturate, nonché i costi di ristrutturazione ed, infine, i valori delle aree residenziali omogenee.

### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di Porcia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.

Marchiori e Contino di Pordenone

Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Provincia di Pordenone

Agenzia Immobiliare Fondocasa Porcia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Sul nuovo nella zona interessata, fra il centro storico e la strada statale Pontebbana, i prezzi oscillano fra i 1.600 ed i 1.800 €/mq.

Nella valorizzazione finale si è tenuto conto del valore residuo fra il costo di ristrutturazione (compreso il costo delle demolizioni, consolidamenti, ecc.) rispetto al valore finale "a nuovo", tenuto conto ovviamente anche del valore dell'area.

Tutto ciò considerando si è ritenuto di dare una valutazione unitaria pari a 225 €/mq..

## 8.2 Valutazione corpi:

**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.192,50.

Si è adottato il sistema della stima sintetica comparativa parametrica, considerando i valori espressi dal mercato per immobili bisognosi di una integrale ristrutturazione, tenendo conto nello specifico dei costi di ristrutturazione e del più probabile valore finale di mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra e primo piano	115,00	€ 225,00	€ 25.875,00
Piano secondo mansardato	30,40	€ 225,00	€ 6.840,00
Scoperto	19,90	€ 225,00	€ 4.477,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.192,50
Valore corpo			€ 37.192,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.192,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.192,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		165,30	€ 37.192,50	€ 37.192,50

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 5.578,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.613,63
---	-------------

**Note finali dell'esperto:**

Casa di abitazione, fatiscente da anni e non abitabile, che necessita di una radicale ristrutturazione.

I muri portanti appaiono in buone condizioni statiche, fatta salva l'ispezione alle fondamenta con l'eventuale loro consolido unitamente alla realizzazione del vuoto sanitario.

Parimenti, al rifacimento dei solai e del tetto, sarà indispensabile l'adeguamento antisismico.

L'ubicazione è piuttosto favorevole, avendo a poche centinaia di metri diversi esercizi commerciali nonché il centro storico di Porcia che offre altri servizi.

In buona posizione anche per quanto riguarda la viabilità, non essendo lontana la strada statale Pontebana.

Essendo interna rispetto alla Via Sant'Antonio, nel complesso delle tre unità a schiera, l'abitazione è abbastanza isolata dai rumori del traffico. La stradina privata cieca di accesso alle tre unità abitative ne assicura

inoltre una certa tranquillità.

Dal punto di vista operativo nel dare corso alla ristrutturazione bisognerà tener conto che una stanza al primo piano appartiene alla proprietà della casa abbattuta che stava in adiacenza.

Nel caso che la proprietà adiacente non sia interessata alla ricostruzione della unità abitativa demolita, a ricomporre la linea originaria delle 4 unità abitative a schiera, potrebbe concretizzarsi l'opportunità di acquisire la proprietà pure di quella stanza ampliando, con la ristrutturazione, l'abitazione finale.

Fra le foto allegate alla presente perizia si è ritenuto utile inserire anche le due foto rinvenute nel dossier edilizio del 2004, la cui concessione di ristrutturazione a nome della sig.ra [REDACTED] non è mai stata ritirata ed è quindi decaduta, nelle quali, in bianco e nero, si può apprezzare anche la quarta abitazione, quella adiacente di testa ad est delle originarie quattro abitazioni a schiera in linea, che risulta ora demolita. Pure nella foto aerea di Google Maps, allegata, tale abitazione risulta ancora esistente.

#### **Allegati**

- 1) CONTRATTO DI PROVENIENZA
- 2) ATTO DI DIVISIONE DI DATA 17/03/1965
- 3) PLANIMETRIA CATASTALE
- 4) ESTRATTO DI MAPPA
- 5) VISURA CATASTALE STORICA ABITAZIONE
- 6) VISURA CATASTALE STORICA TERRENO
- 7) CERTIFICATO ASSENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
- 8) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 9) ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- 10) FOTO

Data generazione:

03-04-2019 16:04:18

L'Esperto alla stima

**Mario Miani**

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>PORCIA</b> ( Codice: G886)
	Provincia di <b>PORDENONE</b>
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 135 Sub: 1

**INTESTATO**

1 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Unità immobiliare dal 09/02/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	7	135	1			A/3	3	3,5 vani		Euro 244,03	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2011 protocollo n. PN0043606 in atti dal 09/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 20724.1/2011)
Indirizzo										VIA S. ANTONIO piano: F.1-2;		

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G886 - Sezione - Foglio 7 - Particella 135

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	7	135	1			A/3	3	3,5 vani		Euro 244,03	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo										VIA SANT' ANTONIO piano: T.1-2;			
Notifica										Partita	1645	Mod.58	-

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2019

Data: 24/01/2019 - Ora: 10.11.59 Segue  
Visura n.: T58974 Pag: 2

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	7	135	1			A/3	3	3,5 vani		L. 423	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA SANF' ANTONIO piano: T-1-2;												
Notifica: Partita: 1645 Mod.58												

#### Situazione degli intestati dal 05/04/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/04/2004 Repertorio n.: 98613 Rogante: BEVILACQUA GIORGIO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4502/1/2004)			

#### Situazione degli intestati dal 15/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 05/04/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 05/04/2004
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/02/2002 Trascrizione in atti dal 04/03/2002 Repertorio n.: 37172 Rogante: CORSI MAURIZIO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2700.1/2002)			

#### Situazione degli intestati dal 04/08/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 15/02/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 15/02/2002
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/08/1990 protocollo n. 117969 in atti dal 19/07/2000 Registrazione: UR Sede: MILANO n. 1087 del 06/02/1991 SUCC. IN MORTE [REDACTED]			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 04/08/1990
DATI DERIVANTI DA Impianto Meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Pordenone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2019

Data: 24/01/2019 - Ora: 10.11.59 Fine  
Visura n.: T58974 Pag: 3

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>PORCIA</b> ( Codice: G886) Provincia di <b>PORDENONE</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 7 Particella: 135 Sub.: 2

**INTESTATI**

1		(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2		(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	135	2			A/3	2	5,5 vani	Totale: 116 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 108 m <sup>2</sup>	Euro 326,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ROMA piano: T-I;												
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G886 - Sezione - Foglio 7 - Particella 135

**Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	135	2			A/3	2	5,5 vani		Euro 326,66	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2011 protocollo n. PNO230682 in atti dal 08/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56875.1/2011)
Indirizzo: , VIA ROMA piano: T-I;												
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2019

Data: 24/01/2019 - Ora: 10.15.26    Segue  
 Visura n.: T61607 Pag: 2

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	7	135	2			A/3	2	5,5 vani		Euro 326,66	VARIAZIONE del 08/10/2010 protocollo n. PNO199086 in atti dal 08/10/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE DI TOPONASTICA (n. 11522.1/2010)
Indirizzo										VIA ROMA piano: T-1:		
Annotazioni										classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)		

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	Urbana	7	135	2			A/3	3	4,5 vani		Euro 313,75 L. 607,500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO FARRIFARIO		
Indirizzo										VIA SANT' ANTONIO piano: T-1:				
Notifica										Partita		1939	Mod.58	-

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	Urbana	7	135	2			A/3	3	4,5 vani		L. 544	Impianto meccanografico del 30/06/1987		
Indirizzo										VIA SANT' ANTONIO piano: T-1:				
Notifica										Partita		1939	Mod.58	-

#### Situazione degli intestati dal 24/04/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/04/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/05/2015 Repertorio n.: 46918 Rogante: BEVILACQUA GUIDO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Retifica la trasc. n.6263/2014 (n. 4009.1/2015)			

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2019

Data: 24/01/2019 - Ora: 10.15.26    Segue  
Visura n.: T61607 Pag: 3

#### Situazione degli intestati dal 24/04/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/04/2015
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/04/2015
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/04/2015 Trascrizione in atti dal 11/05/2015 Repertorio n.: 46918 Rogante: BEVILACQUA GUIDO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: (n. 4009/2015)			

#### Situazione degli intestati dal 18/07/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 24/04/2015
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 24/04/2015
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/07/2014 Repertorio n.: 45784 Rogante: BEVILACQUA GUIDO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Rettificata dalla trasc. n.4009/2015 (n. 6263.1/2014)			

#### Situazione degli intestati dal 06/03/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 03/04/1998
DATI DERIVANTI DA			
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 06/03/2000 protocollo n. PN0192794 in atti dal 01/10/2010 Registrazione: Sede: R.U. [REDACTED]			

#### Situazione degli intestati dal 03/04/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 18/07/2014
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 18/07/2014
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03/04/1998 protocollo n. PN0200839 in atti dal 12/10/2010 Registrazione: Sede: URP 200829-10 AGG. QUOTE (n. 7856.1/2010)			

#### Situazione degli intestati dal 03/04/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1000/1000 fino al 06/03/2000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 06/03/2000
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1998 Voltura in atti dal 17/11/1998 Repertorio n.: 6378 Rogante: GUIDO BEVILACQUA Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2906.1/1998)			



Direzione Provinciale di Pordenone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2019

Data: 24/01/2019 - Ora: 10.15.26 Fine  
Visura n.: T61607 Pag: 4

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 03/04/1998
DATI DERIVANTI DA [REDACTED]   Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

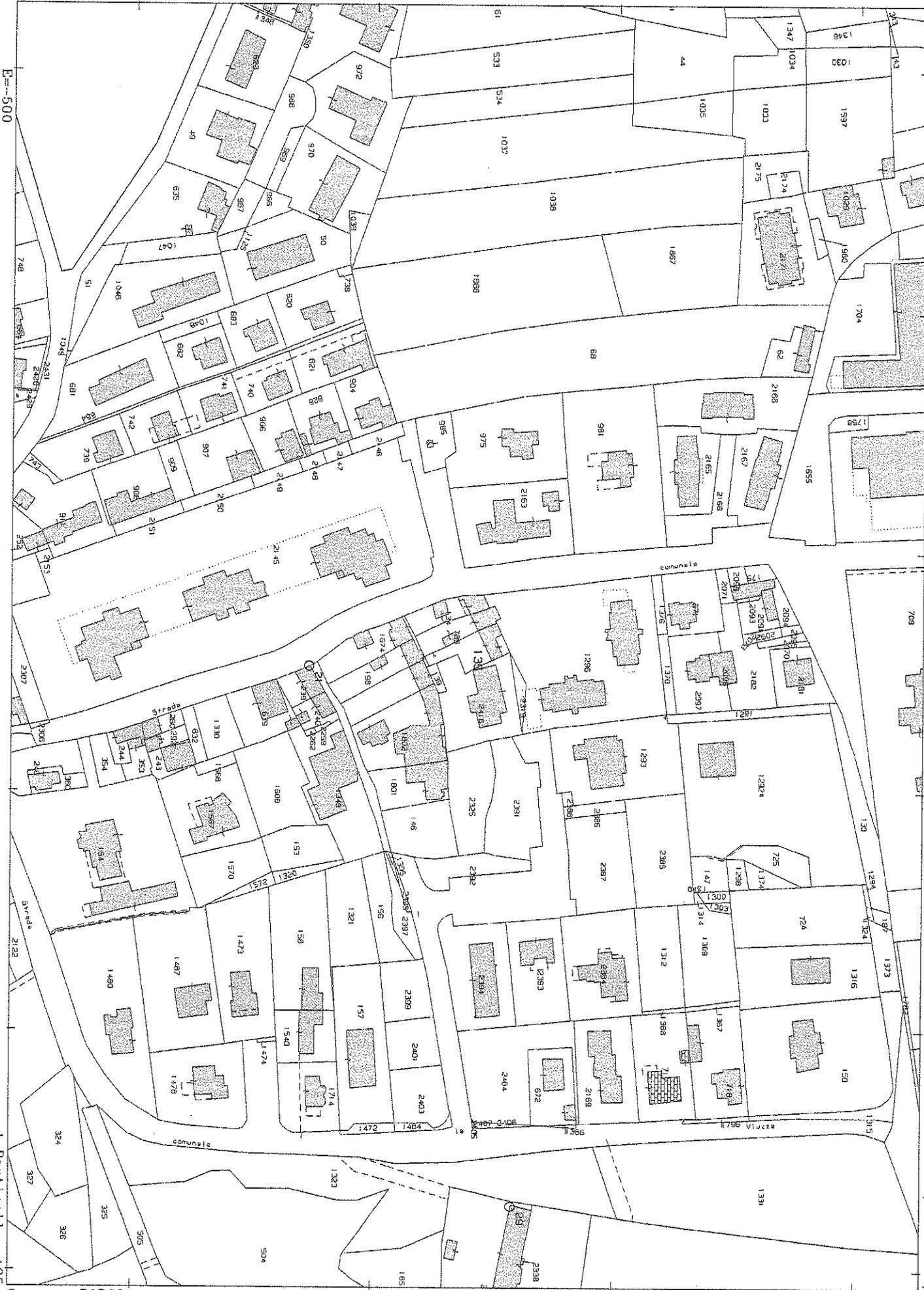
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

N=600



Comune: PORCIA  
Foglio: 7

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

17-Gen-2019 20:13:55  
Prot. n. T335919/2019

I Particella: 135

Vis. tel. (0.90 euro)



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

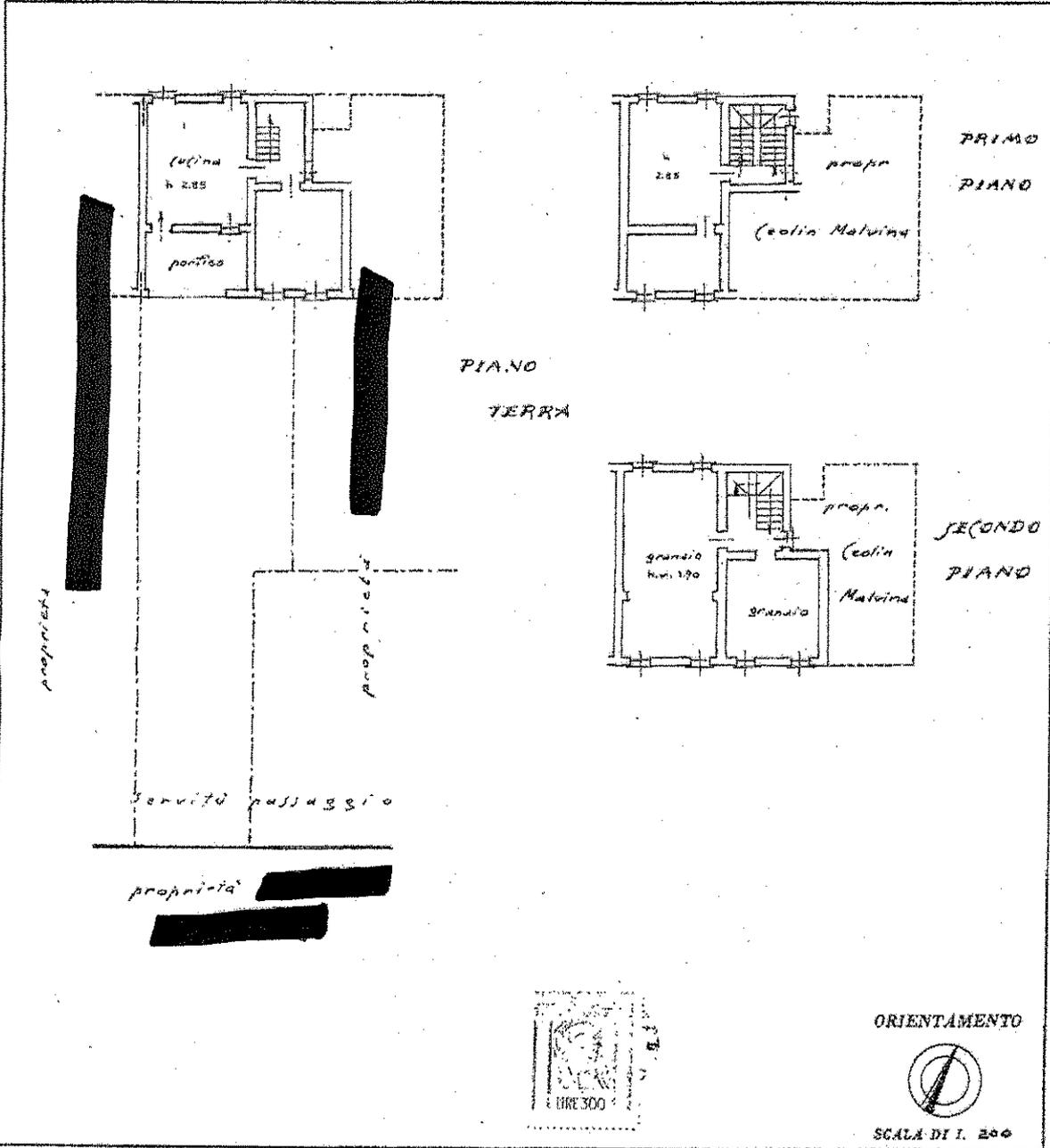
Lire  
20

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1949, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORCIA Via S. Antonio

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Udine



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/12/2018 - Comune di PORCIA(9886) - Foglio: 7 Particella: 135 - Subaltemo I >  
S.M. S. ANTONIO - T. 1.3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	
1015	7

Compilata dal geometra [REDACTED]  
 Iscritto all'Albo dei geometri [REDACTED]  
 del Circondario di Pordenone  
 DATA 24 febbraio 1965  
 Firma: [REDACTED]