

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 99/2011 PROMOSSA DA

XXX

CONTRO XXX

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILIARI

*** * ***

Il sottoscritto geometra Turchet Claudio, con studio in via Antonio Forniz n. 2 a Porcia, in esecuzione all'incarico conferitogli in data 09-11-2011 dall' Ill.mo signor Giudice dott. Francesco Petrucco Toffolo nella

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 99/2011

INOLTRA

La relazione tecnica estimativa al fine di stabilire il valore di mercato dei beni immobili ubicati in comune di Barcis ed intestati al signor XXX.

PREMESSA E CONSIDERAZIONI GENERALI

La perizia viene sviluppata tenendo in considerazione i seguenti punti:

1 INDIVIDUAZIONE

- 1.1 Descrizione catastale e provenienza
- 1.2 Vincoli pregiudizievoli
- 1.3 Aspetti inerenti la disciplina urbanistica

2 VALUTAZIONE

- 2.1 Caratteristiche
- 2.2 Criteri di valutazione
- 2.3 Stima

1 INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'

Al fine di accertare le proprietà intestate al signor XXX, il sottoscritto ha eseguito le verifiche ed ispezioni presso:

- L'agenzia del territorio di Pordenone- servizio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II);
- l'Agenzia del Territorio di Pordenone (ex Ufficio Tecnico Erariale);
- visita dei beni oggetto di stima;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcis per gli accertamenti inerenti l'aspetto urbanistico.

1.1 DESCRIZIONE CATASTALE E PROVENIENZA BENI

COMUNE DI BARCIS

CATASTO TERRENI

F 2 map. 6	Inc. Prod. 2°	di mq. 11.430	R.D. 0,59	R.A. 0,59
F 2 map. 10	Prato 2°	di mq. 13.650	R.D. 13,39	R.A. 9,87
F 2 map. 11	Fab. Rur.	di mq. 85	R.D. ----	R.A. ---
F 2 map. 12	Fab. Rur.	di mq. 79	R.D. ----	R.A. ---
F 2 map. 13	Fab. Rur.	di mq. 53	R.D. ----	R.A. ---
F 2 map. 14	Fab. Rur.	di mq. 45	R.D. ----	R.A. ---
F 2 map. 15	Prato 2°	di mq. 1.250	R.D. 1,23	R.A. 0,90
F 2 map. 16	Inc. Prod. 1°	di mq. 1.370	R.D. 0,14	R.A. 0,07
F 2 map. 17	Prato 3°	di mq. 19.900	R.D. 10,28	R.A. 9,25
F 2 map. 19	Inc. Prod. 1°	di mq. 8.890	R.D. 0,92	R.A. 0,46
F 2 map. 25	Prato 3°	di mq. 12.290	R.D. 6,35	R.A. 5,71
F 2 map. 26	Inc. Prod. 2°	di mq. 3.860	R.D. 0,20	R.A. 0,20
F 2 map. 27	Inc. Prod. 1°	di mq. 1.060	R.D. 0,11	R.A. 0,05
F 2 map. 28	Inc. Prod. 1°	di mq. 3.150	R.D. 0,33	R.A. 0,16
F 2 map. 29	Inc. Prod. 1°	di mq. 2.840	R.D. 0,29	R.A. 0,15

intestati a XXX per ½; XXX usufruttuario per ½; XX nudo proprietario per ½.

Tutti i beni sono pervenuti agli attuali proprietari con atto di compravendita del 28-04-1997 rep. n. 40458 del notaio Francesco Baravelli di Treviso dalla XXX (una ██████████ di ██████████ con sede a ██████████ che l'aveva in precedenza acquistata per farne sede di escursioni).

VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Da una ispezione presso la locale Agenzia del Territorio in data 09-11-2011 e 11-01-2012, rispetto le risultanze già agli atti non sono emerse variazioni a carico di XXX e dell'usufruttuario XXX.

Gli immobili in oggetto risultano gravati dai seguenti vincoli pregiudizievoli:

1 ISCRIZIONE Reg. Part. 1853 Reg. Gen. 9442 DEL 18-06-2010

(Ipoteca Legale per un importo totale di euro 39.970,80 a garanzia della somma di Euro 19.985,40 rep. n. 108483/119 del 14-05-2010 XXX

A FAVORE: XXX

CONTRO: XXX per la quota di ½ di nuda proprietà sui seguenti beni:

COMUNE DI BARCIS

CATASTO TERRENI

F 2 map. 6 Inc. Prod. 2°	di mq. 11.430	R.D. 0,59	R.A. 0,59
F 2 map. 10 Prato 2°	di mq. 13.650	R.D. 13,39	R.A. 9,87
F 2 map. 11 Fab. Rur.	di mq. 85	R.D. ----	R.A. ---
F 2 map. 12 Fab. Rur.	di mq. 79	R.D. ----	R.A. ---
F 2 map. 13 Fab. Rur.	di mq. 53	R.D. ----	R.A. ---
F 2 map. 14 Fab. Rur.	di mq. 45	R.D. ----	R.A. ---
F 2 map. 15 Prato 2°	di mq. 1.250	R.D. 1,23	R.A. 0,90
F 2 map. 16 Inc. Prod. 1°	di mq. 1.370	R.D. 0,14	R.A. 0,07

F 2 map. 17 Prato 3° di mq. 19.900 R.D. 10,28 R.A. 9,25
F 2 map. 19 Inc. Prod. 1° di mq. 8.890 R.D. 0,92 R.A. 0,46
F 2 map. 25 Prato 3° di mq. 12.290 R.D. 6,35 R.A. 5,71
F 2 map. 26 Inc. Prod. 2° di mq. 3.860 R.D. 0,20 R.A. 0,20
F 2 map. 27 Inc. Prod. 1° di mq. 1.060 R.D. 0,11 R.A. 0,05
F 2 map. 28 Inc. Prod. 1° di mq. 3.150 R.D. 0,33 R.A. 0,16
F 2 map. 29 Inc. Prod. 1° di mq. 2.840 R.D. 0,29 R.A. 0,15

2 TRASCRIZIONE Reg. Part. 4375 Reg. Gen. 6274 DEL 28-04-2011

(Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili Ufficiali Giudiziari di Pordenone rep. n. 434 del 06-04-2011)

A FAVORE: XXX

CONTRO: XXX per la quota di ½ di nuda proprietà sugli stessi beni del punto precedente.

3 ISCRIZIONE Reg. Part. 3918 Reg. Gen. 18446 DEL 12-11-2004

(Ipoteca Legale per un importo totale di euro 261.733,98 a garanzia della somma di Euro 130.866,99 rep. n. 111453/119 del 11-10-2004 [REDACTED])

[REDACTED] con sede a [REDACTED]

A FAVORE: XXX

CONTRO: XXX

per la quota di ½ di usufrutto sugli stessi beni descritti al punto 1.

4 TRASCRIZIONE Reg. Part. 1147 Reg. Gen. 1595 DEL 09-02-2009

(Atto esecutivo o cautelare pignoramento esattoriale di XXX rep. n. 2/2009 del 09-02-2009)

A FAVORE: XXX

CONTRO: XXX

per la quota di ½ di usufrutto sugli stessi beni descritti al punto 1.

1.3 ASPETTI INERENTI LA DISCIPLINA URBANISTICA

Per accertare l'esatta consistenza del bene ho provveduto a visionare direttamente gli immobili, eseguire i successivi accertamenti presso gli uffici tecnici del comune di Barcis e richiedere copia dell'atto d'acquisto.

Secondo il vigente PRGC tutti i beni ricadono in "Zona omogenea F- Ambiti di tutela ambientale, sottozona F2-Ambiti boschivi".

In data 11 novembre 2011 ho provveduto a comunicare all'interessato a mezzo raccomandata l'inizio delle operazioni peritali per le ore 10,30 del successivo 01 dicembre, appuntamento spostato alla stessa ora del giorno successivo su richiesta telefonica del signor XXX.

Il giorno 01 dicembre mi sono comunque recato sul posto per individuare preliminarmente i beni da periziare ed in municipio per richiedere le certificazioni da allegare e copia dei progetti ed autorizzazioni edilizie.

Il giorno successivo all'ora concordata, accompagnato dal signor XXX, ho potuto visionare i beni oggetto di stima che vengono di seguito descritti.

2 VALUTAZIONE PROPRIETA'

2.1 CARATTERISTICHE

I beni da stimare sono costituiti da un fabbricato residenziale suddiviso in due unità abitative a disposizione dei proprietari e precisamente la porzione verso nord è occupata dal signor XXX e dal padre XXX quella verso sud dal signor XXX mentre i terreni di pertinenza delle abitazioni ed i terreni circostanti che formano corpo unico sono utilizzati da tutti i proprietari in modo indistinto.

Le abitazioni sono ubicate in località Lazzera del comune di Barcis, in prossimità del ponte di Mezzo Canale, lungo la strada che collega Barcis con Claut.

Dalla strada comunale si accede ai fabbricati ed ai terreni oggetto di stima attraverso una strada privata sterrata dotata di sbarra in entrata che, nel primo tratto, serve anche altro edificio di terzi ed attraverso un guado sul rio Covil arriva fino alla proprietà in esame dove è stato ricavato un ampio parcheggio e da qui, attraverso una passerella pedonale sul rio Malapictra, si accede all'area cortilizia dei fabbricati.

Dalla verifica in sito è stato possibile accertare che la porzione occupata dai signori XXX è stata ultimata mentre per la porzione a confine occupata dal signor XXX i lavori in alcune parti non sono stati completati nelle finiture.

La porzione di fabbricato o unità abitativa utilizzata dai XXX è composta al piano terra da un portico esterno, un ampio salone ad uso cucina con "fogolar", un bagno con antibagno ed una stanza adibita a deposito attrezzi dotata di ampio accesso sul retro del fabbricato.

Attraverso una scala ricavata sul portico esterno si accede al primo piano dove si trovano due camere ed un ampio corridoio d'entrata (che in pianta di progetto è definito camera), accessibili direttamente attraverso un caratteristico ballatoio mentre all'interno troviamo un corridoio più piccolo di collegamento con altro bagno.

Attraverso la stessa rampa di scale si accede anche al piano superiore mansardato dove sono state ricavate una camera con soppalco ed altra camera con bagno interno in planimetria definite stanze pluriuso.

L'altra porzione di fabbricato (quella occupata dal signor XXX) è composta al piano terra da un portico esterno dal quale si accede all'ampia sala destinata a cucina, ad un antibagno ed al bagno, attraverso altra scala ricavata sul portico si accede al primo piano dove, attraverso il ballatoio, si accede direttamente a due camere con bagno così come al piano mansardato

raggiungibile con la stessa rampa di scale esterna dove si trovano altre due camere o stanze pluriuso come definite in planimetria.

L'intero edificio nella sua situazione attuale è frutto di ingenti opere di riatto ancora non completamente ultimate anche se durano da oltre dieci anni e che hanno permesso di recuperare uno stabile pluri-centenario tipico esempio di architettura spontanea di montagna che era ormai ridotto a rudere con limitate porzioni di murature ancora presenti mentre la parte lignea dei solai e delle coperture era da tempo andata in rovina.

I muri perimetrali ed i setti interni portanti sono realizzati con sassi del Cellina opportunamente adeguati alle normative antisismiche in seguito alla completa ristrutturazione mediante realizzo di nuove fondazioni, pilastri e cordonature di collegamento, i solai piani sono in legno con soprastante tavolato mentre la copertura è costituita da falde inclinate con soprastante manto di scandole in clinker.

Le abitazioni sono dotate di impianto elettrico funzionante esclusivamente con autonomo gruppo elettrogeno e batterie di accumulo ubicati in un vano interrato essendo prive di collegamento con la rete elettrica pubblica; la distribuzione interna è assicurata da impianto sotto traccia completo di prese e punti luce in ogni stanza.

Sono prive di impianto di riscaldamento che viene assicurato da stufe alimentate a legna dislocate in più punti mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta da boiler anch'essi alimentati legna.

L'impianto idrico per i bagni e la cucina è assicurato attraverso una condotta di captazione da una sorgente a monte del fabbricato completa di opportune valvole di scarico per impedire la ghiacciatura durante i mesi invernali.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres al piano terra a tavolato per la zona camere.

I serramenti interni sono costituiti da porte in legno, i serramenti esterni sono costituiti da telai di finestre con doppi vetri ed inferriate esterne al piano terra, balconi ad ante al primo piano solo nella porzione utilizzata dai XXX, abbaini e lucernai nella copertura.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nei pignoramenti.

I beni non sono mai stati accatastati e risultano attualmente ancora fabbricati rurali.

Il fabbricato originario che, come già detto aveva origini pluri-centenarie, è stato completamente recuperato e ristrutturato con Concessione Edilizia n. 06/99 rilasciata dal comune di Barcis il 02-11-1999 previo ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica n. 1770 del 20-07-1999 ed Autorizzazione Forestale n. 7451 del 20-10-1999.

Successivamente è stata richiesta e rilasciata una prima Autorizzazione Edilizia di Variante in corso d' opera prot. n. 115 del 24-05-2002 ed una seconda e definitiva Concessione Edilizia di Variante in corso d' opera n. 09/2005 del 06-10-2005 completa di Autorizzazione Paesaggistica del 18-08-2005.

I lavori edilizi come già detto sono praticamente stati ultimati nella porzione occupata dai signori XXX mentre mancano alcune opere di finitura nella porzione a confine, in ogni caso la pratica edilizia non è stata ultimata con la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di abitabilità non è mai stata inoltrata.

Per quanto riguarda la conformità o meno delle costruzioni alle Concessioni Edilizie si precisa d'aver verificato che le opere eseguite corrispondono a quanto autorizzato con l'ultima Concessione Edilizia rilasciata con la sola esclusione di un piccolo locale accessorio adibito a cantina ricavato in scarpata a lato della zona forno sul retro dell'edificio oltre al piccolo locale completamente interrato che ospita il gruppo elettrogeno.

In seguito alla richiesta del sottoscritto protocollata in comune di Barcis il 01-12-2011 per prendere visione ed ottenere copia semplice della pratica edilizia relativa ai fabbricati in oggetto, dagli uffici comunali mi sono state consegnate il successivo 22 dicembre solo le copie del primo progetto depositato non risultando altre successive pratiche edilizie.

Analizzando i documenti consegnatimi dal comune ho potuto constatare che non corrispondevano con le opere effettivamente realizzate e visionate in occasione della prima visita effettuata il 02 dicembre; ho pertanto contattato telefonicamente il signor XXX nei giorni 11 e 12 gennaio per concordare una data che mi permettesse di verificare dettagliatamente le opere che risultavano in difformità.

Questa verifica è stata fissata per il successivo sabato 21 gennaio poiché nei giorni precedenti era impegnato per motivi di lavoro.

In quell'occasione ho verificato il preciso stato dei luoghi accompagnato dal signor XXX che mi ha informato dell'esistenza di due successive varianti che rispecchiavano le opere realmente eseguite fornendomi anche i dati del professionista incaricato in tal senso (il perito edile Paolo Savoia di Trieste).

Il martedì successivo ho contattato telefonicamente il professionista di Trieste che mi ha confermato l'esistenza delle due varianti e gentilmente mi ha fatto

pervenire per posta i dati di entrambe e le tavole grafiche di quella definitiva che si allegano.

Vi sono poi due box metallici adibiti a depositi e legnaie che non sono stati tenuti in considerazione sia ai fini edilizi e di rilievo che nella valutazione poiché destinati ad essere rimossi con estrema facilità e nessuna spesa.

In base al combinato disposto dagli art. 46 comma 5° del D.P.R. 06-06-2001 n. 380 e 40 e comma 6° della L. 28-02-1985 n. 47 gli abusi edilizi sono sanabili con una spesa indicativamente e prudenzialmente prevista di circa 5.000,00 Euro comprese le spese tecniche; comunque non sono stati considerati nella successiva valutazione in modo da poter optare anche per la loro rimozione nel caso si volesse rinunciare alla richiesta di sanatoria.

A carico dei fabbricati in esame attualmente non risultano provvedimenti sanzionatori come da certificazione rilasciata dal comune.

I terreni circostanti sono destinati a prato e bosco con la presenza di alberi da frutto ed orto in prossimità delle case e non hanno confini ben definiti e delimitati.

Il pignoramento interessa tutti i beni limitatamente alla quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà a carico di XXX ed $\frac{1}{2}$ di usufrutto a carico di XXX.

I beni possono essere suddivisi in tre lotti e la successiva valutazione viene impostata con questo criterio; due lotti corrispondono alle due abitazioni così come sono state suddivise dai proprietari comprensive delle aree cortilizie di pertinenza, il terzo lotto è costituito dal terreno circostante che a parere del sottoscritto è conveniente lasciarlo indiviso per non dar origine a frazionamenti di aree montane già di scarso valore commerciale.

I beni come già anticipato sono a disposizione di tutti i proprietari come prima specificato con la precisazione che il signor XXX è celibe mentre il padre XXX è coniugato in regime di separazione dei beni.

Gli immobili non sono interessati da vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità e non fanno parte di un condominio.

Gli immobili non sono interessati da diritti demaniali.

2.2 CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione dei beni, della loro natura, stato di conservazione e di finitura.

Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche simili ai beni oggetto di stima.

La superficie dei beni indicata in stima è stata arrotondata per semplicità di calcolo, i valori dei fabbricati comprendono anche le aree cortilizie pertinentiali.

La valutazione dei terreni tiene conto della loro giacitura media per ciascuna particella che può trovarsi più o meno vicino alle abitazioni piuttosto che più o meno in scarpata o pendenza oltre che alle piante presenti ed alla sistemazione del suolo.

La suddivisione dei valori tra usufrutto spettante al signor XXX e la nuda proprietà spettante al figlio XXX viene fatta considerando che l'usufruttuario abbia già compiuto i 70 anni e pertanto il valore dell'usufrutto corrisponde al 37,50% mentre il valore della nuda proprietà corrisponde al 62,50%.

2.3 STIMA

Bene A- (Abitazione utilizzata dai XXX)

Piano terra	mq.	88,00	x	Euro	420,00	Euro	36.960,00
-------------	-----	-------	---	------	--------	------	-----------

Fogher	mq.	5,50	x	Euro	420,00	Euro	2.310,00
Piano primo	mq.	64,00	x	Euro	420,00	Euro	26.880,00
Ballatoio P.1°	mq.	28,00	x	Euro	220,00	Euro	6.160,00
Mansarda	mq.	79,00	x	Euro	380,00	Euro	30.020,00
Per un valore totale di						Euro	102.330,00
Che si arrotonda ad						Euro	100.000,00

Quota spettante a XXX ½ Euro 50.000,00

Quota spettante a XXX usufrutto per ½ **Euro 18.750,00**

Quota spettante a XXX nuda proprietà per ½ **Euro 31.250,00**

Bene B- (Abitazione utilizzata da XXX)

Piano terra	mq.	69,00	x	Euro	400,00	Euro	27.600,00
Piano primo	mq.	48,00	x	Euro	400,00	Euro	19.200,00
Ballatoio P.1°	mq.	17,00	x	Euro	220,00	Euro	3.740,00
Mansarda	mq.	47,00	x	Euro	350,00	Euro	16.450,00
Per un valore totale di						Euro	66.990,00
Che si arrotonda ad						Euro	65.000,00

Quota spettante a XXX ½ Euro 32.5000,00

Quota spettante a XXX usufrutto per ½ **Euro 12.187,50**

Quota spettante a XXX nuda proprietà per ½ **Euro 20.312,50**

Bene C- (Terreni circostanti)

Mappale 6	mq.	11.430,00	x	Euro	0,30	Euro	3.429,00
Mappale 10	mq.	13.650,00	x	Euro	0,60	Euro	8.190,00
Mappale 15	mq.	1.250,00	x	Euro	1,00	Euro	1.250,00
Mappale 16	mq.	1.370,00	x	Euro	0,25	Euro	342,50
Mappale 17	mq.	19.900,00	x	Euro	0,40	Euro	7.960,00
Mappale 19	mq.	8.890,00	x	Euro	0,25	Euro	2.222,50

Mappale 25	mq.	12.290,00	x	Euro	0,60	Euro	7.374,00
Mappale 26	mq.	3.860,00	x	Euro	0,30	Euro	1.158,00
Mappale 27	mq.	1.060,00	x	Euro	0,25	Euro	265,00
Mappale 28	mq.	3.150,00	x	Euro	0,40	Euro	1.260,00
Mappale 29	mq.	2.840,00	x	Euro	0,30	Euro	852,00

Per un valore totale di Euro 34.303,00

Che si arrotonda ad Euro 34.000,00

Quota spettante a XXX $\frac{1}{2}$ Euro 17.000,00

Quota spettante a XXX usufrutto per $\frac{1}{2}$ **Euro 6.375,00**

Quota spettante a XXX nuda proprietà per $\frac{1}{2}$ **Euro 10.625,00**

RIEPILOGO VALORI

Valore Quota spettante a XXX sul Bene A Euro 18.750,00

Valore Quota spettante a XXX sul Bene B Euro 12.187,50

Per un valore totale relativo ai fabbricati di Euro 30.937,50

Al quale si applica una riduzione forfettaria del 20% circa per un valore definitivo dei fabbricati pari ad **Euro 24.750,00**

Valore Quota spettante a XXX sul Bene C **Euro 6.375,00**

Valore totale dei beni spettanti a XXX **Euro 31.125,00**

Valore Quota spettante a XXX sul Bene A Euro 31.250,00

Valore Quota spettante a XXX sul Bene B Euro 20.312,50

Per un valore totale relativo ai fabbricati di Euro 51.562,50

Al quale si applica una riduzione forfettaria del 20% circa per un valore definitivo dei fabbricati pari ad **Euro 41.250,00**

Valore Quota spettante a XXX sul Bene C **Euro 10.625,00**

Valore totale dei beni spettanti a XXX **Euro 51.875,00**

Allegati:

- 1) Cartografia della zona
- 2) Estratti dalla mappa catastale
- 3) Visure catastali
- 4) Estratto dal P.R.G.C.
- 5) Copia Concessione Edilizia n. 06/99 del 02-11-1999
- 6) Copia comunicazioni di inizio lavori
- 7) Stralcio dalla Tav. 4 (stato di fatto) della pratica edilizia del 1999
- 8) Stralcio dalla Tav. 5 (progetto) della pratica edilizia del 1999
- 9) Stralcio dalla Tav. 7 (planimetria) della pratica edilizia del 1999
- 10) Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori
- 11) Ispezioni ipotecarie
- 12) Certificato di destinazione urbanistica
- 13) Copia atto notarile di compravendita
- 14) Copia 1° Autorizzazione Edilizia di Variante
- 15) Copia Autorizzazione paesaggistica di variante
- 16) Copia 2° Concessione Edilizia di variante
- 17) Fotografie e loro descrizione
- 18) Copia della Tav. 1 del definitivo progetto di variante e rilievo fabbricati attuali

Con l'elaborato che precede ed i relativi allegati, lo scrivente ritiene di aver svolto in maniera adeguata l'incarico conferitogli e nel rimanere a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, ringrazia per la fiducia accordatagli.

Porcia,

il C.T.U.

Geom. Claudio Turchet

DESCRIZIONE DELLE FOTOGRAFIE

- 1) Vista della strada SS 251 in corrispondenza dell' accesso privato
- 2) Vista della sbarra in corrispondenza dell' accesso privato
- 3) Vista della strada privata con sottostante torrente Cellina
- 4) Vista del guado su rio Covil
- 5) 6) Vista dell' edificio dalla SS 251
- 7) Vista dell' edificio lato nord-est
- 8) Vista dell' edificio lato nord-ovest
- 9) Vista dell' edificio lato sud-ovest
- 10) Vista dell' edificio lato sud
- 11) 12) Vista facciata sud dell' edificio
- 13) Vista dei muri di contenimento sul retro dell' edificio
- 14) Vista dei locali accessori sul retro dell' abitazione
- 15) 16) Particolari dei locali accessori
- 17) 18) Vista dell' interno locale per generatore di corrente
- 19) Vista del terreno a valle delle abitazioni
- 20) Vista dei box in lamiera non considerati in perizia
- 21) 22) Vista interno cucina con solaio in legno
- 23) 24) Vista del "fogher" e particolare della panca perimetrale
- 25) 26) Vista del bagno del piano terra con scaldabagno e box doccia
- 27) 28) Vista interno locale adibito a ricovero attrezzi
- 29) 30) 31) Particolari delle scale
- 32) 33) 34) 35) Vista interni camere e corridoi del piano primo

- 36) 37) 38) Vista interni camera matrimoniale con stufa
- 39) 40) 41) Vista interno bagno al piano primo
- 42) 43) 44) 45) Vista del ballatoio al primo piano e scale verso la mansarda
- 46) 47) Vista interno camera con soppalco
- 48) 49) Vista interno camera con soppalco
- 50) 51) Vista interno altra camera con abbaini
- 52) 53) Vista del bagno della mansarda
- 54) Vista dell'abbaino
- 55) 56) 57) 58) Vista del ballatoio al primo piano e scale verso mansarda
- 59) 60) Vista interno mansarda
- 61) Vista scala dalla mansarda

RECAPITI DEL C.T.U.

GEOMETRA TURCHET CLAUDIO

TRIBUNALE DI PORDENONE

PROGETTO DIVISIONALE DI BENI IMMOBILI

NON CADUTI IN SUCCESSIONE R.G. 1583/2012

XXX

XXX

XXXX

* * *

Il sottoscritto geometra Turchet Claudio, con studio in via Antonio Forniz n. 2 a Porcia, in esecuzione all'incarico conferitogli in data 27-11-2012 dall' Ill.mo signor Giudice dott. Francesco Petrucco Toffolo nella

DIVISIONE DI BENI IMMOBILI NON CADUTI IN SUCCESSIONE

INOLTRA

Il progetto divisionale dei beni intestati ai signori:

- XXX, proprietario per 1/2
- XXX, usufruttuario per 1/2
- XXX, nudo proprietario per 1/2

PREMESSA E CONSIDERAZIONI GENERALI

Il progetto divisionale viene sviluppato tenendo in considerazione i seguenti punti:

1 PREMESSA

2 PROGETTO DIVISIONALE

2.1 Descrizione dei beni

2.2 Criteri di valutazione

2.3 Valutazione

2.4 Divisione e assegni

1 PREMESSA

Al fine di procedere alla divisione, si è dovuto preliminarmente procedere con l'accatastamento degli immobili in quanto erano censiti solo come fabbricati rurali e non erano presenti all'urbano.

La loro individuazione e consistenza era la seguente:

F 2 map. 11	Fab. Rur.	di mq.	85	R.D.	----	R.A.	---
F 2 map. 12	Fab. Rur.	di mq.	79	R.D.	----	R.A.	---
F 2 map. 13	Fab. Rur.	di mq.	53	R.D.	----	R.A.	---
F 2 map. 14	Fab. Rur.	di mq.	45	R.D.	----	R.A.	---

Con pratica Pregco fatta vistare in comune di Barcis in data 28-01-2013, protocollo frazionamento n. 2013/PN0016573 e protocollo mappale n. 2013/PN0016574 del 08-02-2013 è stata aggiornata la sagoma dei fabbricati e l'area del cortile di pertinenza.

Dopo tale operazione le particelle al catasto terreni sono aggiornate come segue:

F 2 map. 6	Inc. Prod. 2°	di mq.	11.430	R.D.	0,59	R.A.	0,59
F 2 map. 16	Inc. Prod. 1°	di mq.	1.370	R.D.	0,14	R.A.	0,07
F 2 map. 17	Prato 3°	di mq.	19.900	R.D.	10,28	R.A.	9,25
F 2 map. 19	Inc. Prod. 1°	di mq.	8.890	R.D.	0,92	R.A.	0,46
F 2 map. 25	Prato 3°	di mq.	12.290	R.D.	6,35	R.A.	5,71
F 2 map. 26	Inc. Prod. 2°	di mq.	3.860	R.D.	0,20	R.A.	0,20
F 2 map. 27	Inc. Prod. 1°	di mq.	1.060	R.D.	0,11	R.A.	0,05
F 2 map. 28	Inc. Prod. 1°	di mq.	3.150	R.D.	0,33	R.A.	0,16
F 2 map. 29	Inc. Prod. 1°	di mq.	2.840	R.D.	0,29	R.A.	0,15
F 2 map. 31	Prato 2°	di mq.	12.650	R.D.	12,41	R.A.	9,15
F 2 map. 34	Prato 2°	di mq.	375	R.D.	0,37	R.A.	0,27
F 2 map. 35	Ente Urbano	di mq.	2.137				

Successivamente è stata inoltrata la pratica Docfa al catasto fabbricati per l'inserimento delle nuove planimetrie degli edifici presenti nella particella 35.

Dopo tale operazione al catasto fabbricati troviamo i seguenti beni:

F 2 map. 35 sub. 1 cat. A/3 cl. 2 vani 5 Rendita catastale € 253,06

F 2 map. 35 sub. 2 cat. A/3 cl. 2 vani 5 Rendita catastale € 253,06

F 2 map. 35 sub. 3 bene comune non censibile

Sistemata ed aggiornata definitivamente la parte catastale, si è proseguito nella redazione del progetto divisionale.

2 PROGETTO DIVISIONALE

2.1 Descrizione dei beni

Per la descrizione dei beni si fa riferimento a quanto già riportato nella perizia estimativa della E.I. n. 99/2011 depositata presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone in data 02-02-2012 che di seguito si riassume.

I beni da stimare sono costituiti da un fabbricato residenziale suddiviso in due unità abitative a disposizione dei proprietari e precisamente la porzione verso nord è occupata dal signor XXX e dal padre XXX, quella verso sud dal signor XXX mentre i terreni di pertinenza delle abitazioni ed i terreni circostanti che formano corpo unico sono utilizzati da tutti i proprietari in modo indistinto.

Le abitazioni sono ubicate in località Lazzera del comune di Barcis, in prossimità del ponte di Mezzo Canale, lungo la strada che collega Barcis con Claut.

Dalla strada comunale si accede ai fabbricati ed ai terreni oggetto di stima attraverso una strada privata sterrata dotata di sbarra in entrata che, nel primo tratto, serve anche altro edificio di terzi ed attraverso un guado sul rio Covil arriva fino alla proprietà in esame dove è stato ricavato un ampio parcheggio

e da qui, attraverso una passerella pedonale sul rio Malapietra, si accede all' area cortilizia dei fabbricati.

Dalla verifica in sito è stato possibile accertare che la porzione occupata dai signori XXX è stata ultimata mentre per la porzione a confine occupata dal signor XXX i lavori in alcune parti non sono stati completati nelle finiture.

La porzione di fabbricato o unità abitativa utilizzata dai XXX è composta al piano terra da un portico esterno, un ampio salone ad uso cucina con "fogolar", un bagno con antibagno ed una stanza adibita a deposito attrezzi dotata di ampio accesso sul retro del fabbricato.

Attraverso una scala ricavata sul portico esterno si accede al primo piano dove si trovano due camere ed un ampio corridoio d' entrata (che in pianta di progetto è definito camera), accessibili direttamente attraverso un caratteristico ballatoio mentre all' interno troviamo un corridoio più piccolo di collegamento con altro bagno.

Attraverso la stessa rampa di scale si accede anche al piano superiore mansardato.

L' altra porzione di fabbricato (quella occupata dal signor XXX) è composta al piano terra da un portico esterno dal quale si accede all' ampia sala destinata a cucina, ad un antibagno ed al bagno, attraverso altra scala ricavata sul portico si accede al primo piano dove, attraverso il ballatoio, si accede direttamente a due camere con bagno così come al piano mansardato raggiungibile con la stessa rampa di scale esterna.

L' intero edificio nella sua situazione attuale è frutto di ingenti opere di riatto ancora non completamente ultimate anche se durano da oltre dieci anni e che hanno permesso di recuperare uno stabile pluri-centenario tipico esempio di architettura spontanea di montagna che era ormai ridotto a rudere con limitate

porzioni di murature ancora presenti mentre la parte lignea dei solai e delle coperture era da tempo andata in rovina.

I muri perimetrali ed i setti interni portanti sono realizzati con sassi del Cellina opportunamente adeguati alle normative antisismiche in seguito alla completa ristrutturazione mediante realizzo di nuove fondazioni, pilastri e cordonature di collegamento, i solai piani sono in legno con soprastante tavolato mentre la copertura è costituita da falde inclinate con soprastante manto di scandole in clinker.

Le abitazioni sono dotate di impianto elettrico funzionante esclusivamente con autonomo gruppo elettrogeno e batterie di accumulo essendo prive di collegamento con la rete elettrica pubblica; la distribuzione interna è assicurata da impianto sotto traccia completo di prese e punti luce in ogni stanza.

Sono prive di impianto di riscaldamento che viene assicurato da stufe alimentate a legna dislocate in più punti mentre l' acqua calda sanitaria viene prodotta da boiler anch' essi alimentati con legna.

L' impianto idrico per i bagni e la cucina è assicurato attraverso una condotta di captazione da una sorgente a monte del fabbricato completa di opportune valvole di scarico per impedire la ghiacciatura durante i mesi invernali.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres al piano terra a tavolato per la zona camere.

I serramenti interni sono costituiti da porte in legno, i serramenti esterni sono costituiti da telai di finestre con doppi vetri ed inferriate esterne al piano terra, balconi ad ante al primo piano solo nella porzione utilizzata dai XXX abbaini e lucernai nella copertura.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Il fabbricato originario che, come già detto aveva origini pluri-centenarie, è stato completamente recuperato e ristrutturato con Concessione Edilizia n. 06/99 rilasciata dal comune di Barcis il 02-11-1999 previo ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica n. 1770 del 20-07-1999 ed Autorizzazione Forestale n. 7451 del 20-10-1999.

Successivamente è stata richiesta e rilasciata una prima Autorizzazione Edilizia di Variante in corso d' opera prot. n. 115 del 24-05-2002 ed una seconda e definitiva Concessione Edilizia di Variante in corso d' opera n. 09/2005 del 06-10-2005 completa di Autorizzazione Paesaggistica del 18-08-2005.

I lavori edilizi come già detto sono praticamente stati ultimati nella porzione occupata dai signori XXX mentre mancano alcune opere di finitura nella porzione a confine, in ogni caso la pratica edilizia non è stata ultimata con la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di abitabilità non è mai stata inoltrata.

Per quanto riguarda la conformità o meno delle costruzioni alle Concessioni Edilizie si precisa d' aver verificato che le opere eseguite corrispondono a quanto autorizzato con l' ultima Concessione Edilizia rilasciata con la sola esclusione di un piccolo locale accessorio adibito a cantina ricavato in scarpata a lato della zona forno sul retro dell' edificio.

Vi sono poi due box metallici adibiti a depositi e legnaie che non sono stati tenuti in considerazione sia ai fini edilizi, di rilievo, di accertamento che nella valutazione poiché destinati ad essere rimossi con estrema facilità e nessuna spesa.

In base al combinato disposto dagli art. 46 comma 5° del D.P.R. 06-06-2001 n. 380 e 40 e comma 6° della l. 28-02-1985 n. 47 gli abusi edilizi sono

sanabili con una spesa indicativamente e prudenzialmente prevista di circa 5.000,00 Euro comprese le spese tecniche; comunque non sono stati considerati nella successiva valutazione in modo da poter optare anche per la loro rimozione nel caso si volesse rinunciare alla richiesta di sanatoria.

A carico dei fabbricati in esame attualmente non risultano provvedimenti sanzionatori come da certificazione rilasciata a suo tempo dal comune.

2.2 Criteri di valutazione

La superficie dei beni indicata in stima è stata arrotondata per semplicità di calcolo, i valori dei fabbricati comprendono anche l' area cortilizia pertinenziale.

La valutazione dei terreni tiene conto della loro giacitura media per ciascuna particella che può trovarsi più o meno vicino alle abitazioni piuttosto che più o meno in scarpata o pendenza oltre che alle piante presenti ed alla sistemazione del suolo.

La suddivisione dei valori tra usufrutto spettante al signor XXX e la nuda proprietà spettante al figlio XXX viene fatta considerando il valore dell' usufrutto al 40% mentre il valore della nuda proprietà corrisponde al 60,00%.

La divisione è stata predisposta senza dar luogo ad ulteriori frazionamenti considerando quindi le particelle catastali attuali.

Per accedere alla particella 35, pertinenza delle due abitazione ed ai due lotti derivati dagli assegni divisionali, si continuerà ad usufruire della strada privata sterrata che parte dalla strada comunale.

Per accedere al lotto di terreni assegnati ai signori XXX e XXX, si dovrà costituire una nuova servitù di passaggio.

Al valore dei fabbricati viene applicata una riduzione del 20% circa che tiene conto degli adempimenti necessari per il completamento delle pratiche e della particolare stagnazione del mercato immobiliare.

2.3 Valutazione

Bene A- (Abitazione sub. 1)

Piano terra	mq.	73,50	x	Euro	420,00	Euro	30.870,00
Piano primo	mq.	64,00	x	Euro	420,00	Euro	26.880,00
Ballatoio P.1°	mq.	28,00	x	Euro	220,00	Euro	6.160,00
Mansarda	mq.	79,00	x	Euro	380,00	Euro	30.020,00
Per un valore totale di						Euro	93.930,00

Bene B- (Abitazione sub. 2)

Piano terra	mq.	69,00	x	Euro	400,00	Euro	27.600,00
Deposito P.T.	mq.	20,00	x	Euro	420,00	Euro	8.400,00
Loc. Accessorio	mq.	19,00	x	Euro	300,00	Euro	5.700,00
Piano primo	mq.	48,00	x	Euro	400,00	Euro	19.200,00
Ballatoio P.1°	mq.	17,00	x	Euro	220,00	Euro	3.740,00
Mansarda	mq.	47,00	x	Euro	350,00	Euro	16.450,00
Per un valore totale di						Euro	81.090,00

Bene C- (Terreno di pertinenza) (Il valore espresso è arrotondato)

Mappale 35	mq.	2.137,00	Euro	7.900,00
------------	-----	----------	-------------	-----------------

Bene D- (Terreni montani) (I valori espressi sono arrotondati)

Mappale 6	mq.	11.430,00	Euro	3.400,00
Mappale 31	mq.	12.650,00	Euro	7.600,00
Mappale 34	mq.	375,00	Euro	300,00
Mappale 16	mq.	1.370,00	Euro	250,00

Mappale 17	mq. 19.900,00	Euro	7.900,00
Mappale 19	mq. 8.890,00	Euro	2.200,00
Mappale 25	mq. 12.290,00	Euro	7.400,00
Mappale 26	mq. 3.860,00	Euro	1.100,00
Mappale 27	mq. 1.060,00	Euro	300,00
Mappale 28	mq. 3.150,00	Euro	1.300,00
Mappale 29	mq. 2.840,00	Euro	850,00
Per un valore totale di		Euro	32.600,00

Riepilogo valori

Bene A	€ 93.930,00 – (20% circa)	Arrot. € 75.000,00
Bene B	€ 81.090,00 – (20% circa)	Arrot. € 64.500,00
Bene C	€ 7.900,00	Arrot. € 40.500,00
Bene D	€ 32.600,00	
Valore totale dei beni immobili da dividere		€ 180.000,00
Spettanza dei sig. XXX e XXX 1/2		€ 90.000,00
Spettanza del sig. XXX 1/2		€ 90.000,00

2.4 Divisione e assegni

Ai signori XXX, per la nuda proprietà e XXX per l'usufrutto e quindi congiuntamente per l'intero si assegnano i seguenti beni:

- BENE A Casa (identificata con il subalterno 1)	€ 75.000,00
- BENE C Cortile (map. 35 sub. 3 ½ di € 7900,00)	€ 3.950,00
- Terreno identificato con il mappale 6	€ 3.400,00
- Terreno identificato con il mappale 16	€ 250,00
- Terreno identificato con il mappale 25	<u>€ 7.400,00</u>

Valore totale dei beni assegnati ai signori XXX € 90.000,00

A pareggio delle loro spettanze.

Al signore XXX, per l'intera proprietà si assegnano i seguenti beni:

- BENE B Casa (identificata con il subalterno 2)	€ 64.500,00
- BENE C Cortile (map. 35 sub. 3 ½ di € 7900,00)	€ 3.950,00
- Terreno identificato con il mappale 17	€ 7.900,00
- Terreno identificato con il mappale 19	€ 2.200,00
- Terreno identificato con il mappale 26	€ 1.100,00
- Terreno identificato con il mappale 27	€ 300,00
- Terreno identificato con il mappale 28	€ 1.300,00
- Terreno identificato con il mappale 29	€ 850,00
- Terreno identificato con il mappale 31	€ 7.600,00
- Terreno identificato con il mappale 34	<u>€ 300,00</u>

Valore totale dei beni assegnati al signore XXX € 90.000,00

A pareggio delle sue spettanze.

Tabella riepilogativa:

Nomi	Spettanze	Assegni	Conguagli	
			Dare	Avere
XXX Piena proprietà	€ 90.000,00	€ 90.000,00	—	—
XXX Nuda proprietà	€ 54.000,00	€ 90.000,00	—	—
XXX Usufrutto	€ 36.000,00			
<u>Totale</u>	<u>€ 180.000,00</u>	<u>€ 180.000,00</u>	—	—

Allegati:

- 1) Tipo frazionamento e mappale con ricevuta di approvazione

- 2) Estratto di mappa catastale aggiornato
- 3) Accatastamento delle unità immobiliari con relative planimetrie e ricevuta di approvazione
- 4) Visure catastali aggiornate
- 5) Estratto di mappa catastale con suddivisione degli assegni
- 6) Planimetria del fabbricato

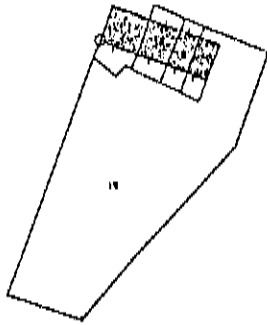
Con l'elaborato che precede ed i relativi allegati, lo scrivente ritiene di aver svolto in maniera adeguata l'incarico conferitogli e nel rimanere a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, ringrazia per la fiducia accordatagli.

Porcia,

il C.T.U.

Geom. Claudio Turchet

2

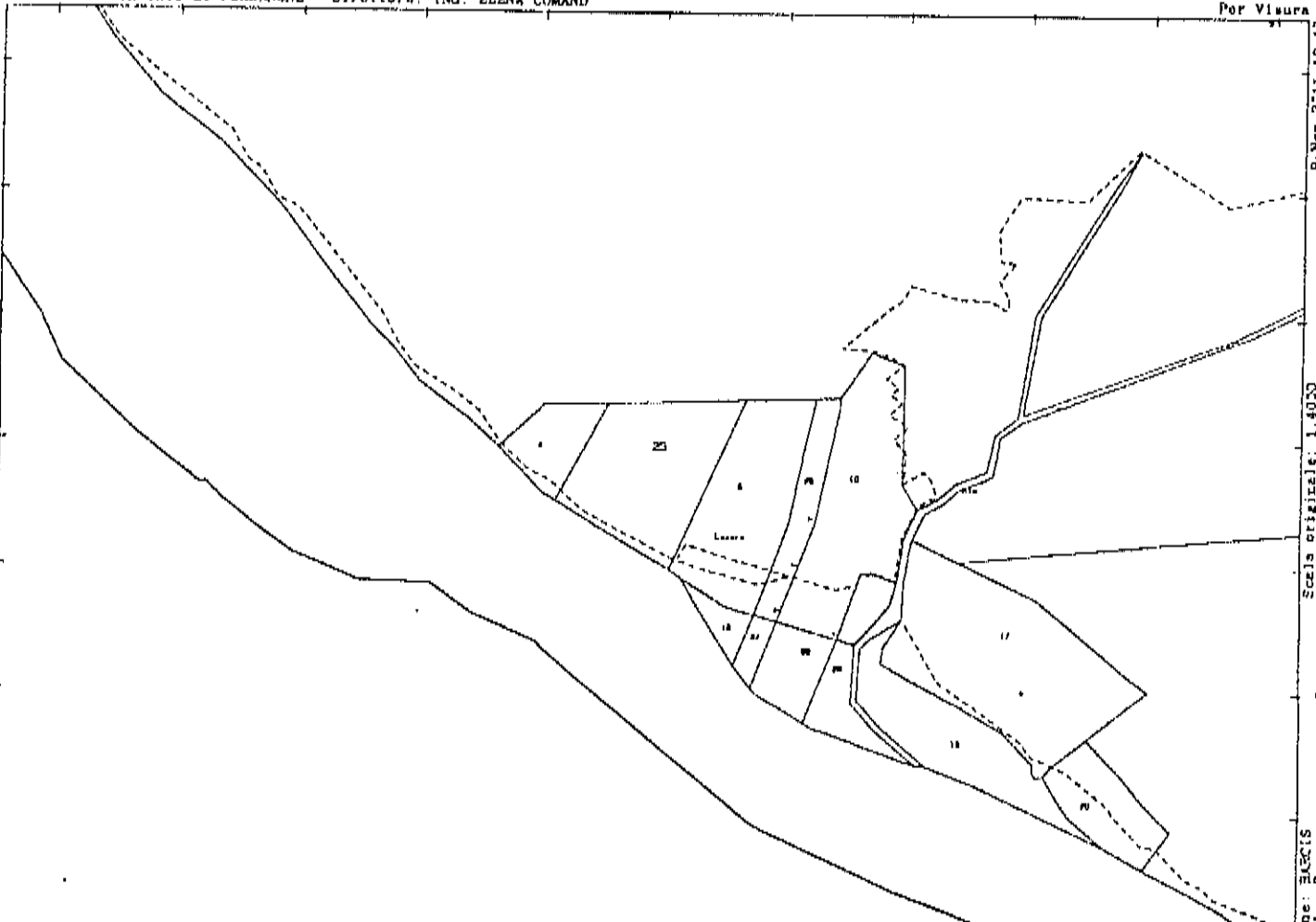


M=28200

F=12200

Particella. 11

Comune: BIELLIS Scale originale: 1:1000
 Foglio: 2 S. 11 A Dimensione cornice: 287.000 x 125.000 metri
 9-Mag-2011 10.46
 Prot. n. 713615/2011



M=28100

Comune: BIELLIS Scale originale: 1:4000
 Foglio: 2 S. 11 A Dimensione cornice: 1058.000 x 756.000 metri
 9-Mag-2011 10.47
 Prot. n. 712474/2011