

---

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

promossa da: [REDACTED] - [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **222/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-07-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - CASA DI ABITA-**  
**ZIONE ED ACCESSORI**

**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 Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Descrizione zona:** L'abitazione sita in Via Gere n. 47 si trova nella zona sud-est rispetto la centralissima Via Roma, ad una distanza di circa 800 metri.

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Corpo:** A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], foglio 10, particella 254, subalterno 5, indirizzo Via Gere 47, piano PT - 1°P - 2°P, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 15,5 vani, superficie 430 mq, escluse aree scoperte 389mq, rendita € 1.801,14

### 2. Possesso

**Bene:** Via Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Corpo:** A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Via Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Corpo:** A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Corpo:** A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Creditori Iscritti:** [REDACTED], Agenzia delle Entrate - Riscossione



## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Corpo:** A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Corpo:** A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Corpo:** A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Prezzo da libero:** € 431.299,50

**Prezzo da occupato:** € 215.649,75 Nel caso venisse riconosciuto il diritto di abitazione in capo alla esecutata, [REDACTED] [REDACTED] – vedova di [REDACTED] [REDACTED] (tale diritto pesa con un coefficiente del 50%).

**Per altre considerazioni vedasi in "Note finali dell'esperto".**

=====

## 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 del Comune di Prata di Pordenone, l'Ufficio Anagrafe,, l'Agenzia delle Entrate, e presso il notaio dott. Maurizio Corsi di Pordenone per quanto riguarda il contratto di provenienza dell'immobile.



Il primo accesso, programmato per il pomeriggio dell'11 marzo 2020, con la presenza del Custode Giudiziario, l'avv. Fabio Gasparini, è stato sospeso proprio nella stessa mattinata per l'ordinanza del Tribunale di Pordenone a seguito della epidemia del coronavirus.

L'operazione è stata riprogrammata ed eseguita con successo il 14 luglio alle ore 15.

La sig.ra [REDACTED] si è dimostrata collaborativa e disponibile.



Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**  
Località/Frazione **Capoluogo di Prata di Pordenone**  
Via Gere n. 47

### Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

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 - ABITAZIONE ED ACCESSORI.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Prata Di Pordenone (PN) CAP: 33080 frazione: Capoluogo, Via Gere n. 47**

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

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] di [REDACTED], [REDACTED] (TV) il [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Beni pervenuti per successione testamentaria, con successiva reintegra della quota legittima alle figlie ed accordo divisionale (dettaglio in altro punto).

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], codice fiscale

[REDACTED], foglio 10, particella 254, subalterno 5, indirizzo Via Gere 47, piano PT - 1°P - 2°P, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 15,5 vani, superficie 430 mq, escluse aree scoperte 389mq, rendita € 1.801,14

Derivante da: A) Quanto alla quota di 1/2 del terreno al F.10, particella 485, di mq. 350, con atto di data 28/01/2008, a rogito del notaio dott. Maurizio Corsi, rep. 44.726 e racc. 13.578, registrato in data 30/01/2008, Serie 1T n. 1294 R.P.G. di Pordenone. B) Quanto alla residua quota di 1/2 del medesimo terreno nonchè della proprietà esclusiva dei fabbricati al F: 10, particella n.254, sub 5 e sub 3 e F. 10, particella 483, giusta ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Pordenone n. 1810/2013 R.G. dell'8/10/2015, trascritta il 06/11/2017 ai nn. 14478/9855 R.G.P. Pordenone. Detto progetto divisionale deriva dalla successione testamentaria in morte di [REDACTED] (TV) il [REDACTED]. C.F. [REDACTED], in cui la sig.ra [REDACTED] veniva nominata unica erede salvo successiva reintegra della quota legittima alle due figlie del decuius, [REDACTED] e [REDACTED].

Confini: A sud l'abitazione confina con i subalterni n. 6 e 4, mentre la parte cortilizia con la strada di Via Gere - Ad ovest con il sub 6 e con la particella n 49 - A nord con la particella n. 1163 - Ad est con la particella n. 51.



Note: Accessori alla abitazione: A) in particella 254, nello stesso corpo di fabbrica, al subalterno n. 3 trovasi il garage di catastali 28 mq. B) nella stessa area cortilizia in particella 483, verso l'estremo nord della proprietà, è ubicato un secondo garage/deposito di 44 mq catastali.

### Informazioni sulla conformità catastale

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- da aggiornare la planimetria catastale del secondo piano, che è stato suddiviso in due camere sul lato ovest ed un unico stanzone verso est, dal quale si accede ad un ampio bagno situato verso nord (che manca però dei sanitari). Queste suddivisioni sono state realizzate come da concessione edilizia del 2007, mentre la planimetria riporta ancora la situazione precedente.
- Da aggiornare pure la planimetria del garage interno, in subaltern 3, in quanto la porta di comunicazione con il subaltern 6 è stata chiusa con una parete in muratura. Parimenti è stata chiusa la porta che dalla cantina comunicava con il sub. 6, di proprietà di terzi.
- Altre anomalie riguardano le irregolarità edilizie da sanare, con conseguente adeguamento delle planimetrie catastali.

Curiosamente l'elaborato planimetrico risulta corretto.

Per quanto sopra **non si dichiara la conformità catastale**;

note: Non si intravedono problematiche particolari circa la regolarizzazione.

**Oneri di regolarizzazione** (spese da sostenere per la regolarizzazione):

- Aggiornamento catastale comprensivo dei rilievi: **€ 1.500,00**.

Aggiornamento catastale da eseguirsi in uno con la pratica edilizia in sanatoria per il bagno e la lavanderia e per il deposito-garage esterno (in particella 483). Quest'ultimo è stato realizzato in modo difforme rispetto al progetto approvato. Da demolire la tettoia chiusa, abusiva, posta sul lato est del deposito-garage.

*Note generali: L'abitazione censita al cub. 6, di proprietà di terzi, è priva di un accesso pedonale ed utilizza il passo carraio. Il quale però è stato edificato proprio a cavallo fra le particelle 254 e 483 ed è quindi ad utilizzo promiscuo fra le due abitazioni. In via del tutto approssimativa è stata posizionata una recinzione provvisoria per in qualche modo arginare tale promiscuità, come si può apprezzare dal rilievo fotografico. Se in futuro le due proprietà non venissero unificate, come lo è stato fino a pochi anni fa, allora sarebbe opportuno realizzare per le due abitazioni ingressi separati (lo è l'entrata pedonale per l'abitazione in perizia).*

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

L'abitazione è sita a Prata di Pordenone in via Gere al numero 47 ed è situata a circa 800 metri dalla centralissima Via Roma. Arrivando da Via Martiri della Libertà e girando a Sx in Via Gere, l'abitazione è l'ultima a Sx e confina quindi con la zona agricola. Di fronte, verso sud, c'è un ampio capannone artigianale attualmente utilizzato, pare, come magazzino. La casa, molto grande e di discreto pregio per estetica e finiture, è del tipo "padronale", con un ampio giardino nella parte posteriore. Peraltro nel fabbricato è inserita una seconda unità abitativa (F.10, particella 254, sub 6, cat. A/2, di circa 176 mq, e sub 4, cat. C/6), con sul fronte lo scoperto esclusivo. Le due unità abitative condividono il passo carraio, il quale rappresenta pure l'accesso pedonale a questa seconda unità abitativa di proprietà di terzi. Originariamente ci viene detto, ma non c'è traccia nel fascicolo edilizio, che trattavasi di una casa padronale rurale costruita ante 1967, via via ristrutturata in residenziale civile.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: La zona è servita da internet ADSL.



**Servizi offerti dalla zona:** Scuole dell'infanzia pubblica., Tre filiali bancarie., Tre farmacie.

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali

**Importanti centri limitrofi:** Prata, Pasiano e Brugnera fanno parte della così detta .

**Attrazioni paesaggistiche:** Prata è ubicata subito dopo la confluenza fra i fiumi Noncello e Meduna,, lungo la zona destra del fiume Meduna.

**Attrazioni storiche:** Il Museo del Minatore, in ricordo dei tanti emigranti pratesi che erano andati a lavorare nelle miniere del Belgio.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio Pullman verso Pordenone e verso Oderzo.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED] [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Come da dichiarazione da parte della Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di affitto registrati.

L'esecutata ha ereditato la casa coniugale in morte del marito, [REDACTED] [REDACTED], e successiva sentenza divisionale con le coeredi che ora hanno promosso l'esecuzione in oggetto. Ai sensi dell'art. 540 del Codice Civile al coniuge superstite spetta il "DIRITTO DI ABITAZIONE". Tale diritto risulta svincolato dalla nuda proprietà. Se questa ipotesi dovesse trovare concretezza in sede giudiziaria ne conseguirebbe che il valore degli immobili debba essere epurato dal valore del "diritto di abitazione" e l'esecuzione potrà colpire la sola nuda proprietà. Per dare conto di questa eventualità si veda quanto riportato nelle considerazioni finali.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/10/2006 ai nn. 18736/5016; Importo ipoteca: € 106000; Importo capitale: € 85900; Note: Ipoteca legale iscritta contro [REDACTED] [REDACTED], marito defunto della esecutata alla quale si estende l'ipoteca in qualità di erede. Colpisce la particella 254, sub 5 e sub 3, e la particella 483.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2016 ai nn. 9854/1792; Importo ipoteca: € 20000; Importo capitale: € 10051,92; Note: Colpisce la particella 254, sub. 5 e sub 3, nonché particella 483.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/11/2017 ai nn. 14479/2700 e 2701; Importo ipoteca: € 100330; Importo capitale: € 100000; Note: In morte di [REDACTED] [REDACTED], ed a seguito della successione testamentaria, con atto di data 03-04-2012, a rogito del notaio dott. Gaspare Gerardi, rep. 58951 e racc. 23899, trascritto il 02/05/2012 ai nn. 5662/4254, le sigg. [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] accettavano l'eredità rispettivamente per quota 1/2 ed 1/4 le due sorelle.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Atto emesso da Equitalia Nord Spa; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/10/2018 ai nn. 15585/2563; Importo ipoteca: € 62092,36; Importo capitale: € 31046,18; Note: Colpisce il solo sub. 5 in particella 254.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/11/2019 ai nn. 16096/11572; Pignoramento per il credito di 100.797,54, più euro 25.239,08, a favore di [REDACTED] [REDACTED], nata



in [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], e per il credito analogo di 100.797,54, più euro 25.239,08, a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], oltre ad interessi legali maturandi dal 09.02.2019, ed accessori, a favore di entrambe.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE ED ACCESSORI**

## 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: ===. ===**

**Millesimi di proprietà: ===**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Accessibile ai diversamente abili solo il PT. Il reparto notte è situato al 1° e 2° piano ed i due piani sono accessibili solo tramite scale interne.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Attualmente l'unica promiscuità con l'altra unità abitativa di proprietà di terzi è il passo carraio. Una recinzione di fortuna ne delimita arbitrariamente gli spazi divisorii, tenendo conto in modo assolutamente approssimativo, per eccesso e per difetto, la demarcazione fra le particelle 254 e 483.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica D

**Note Indice di prestazione energetica: ===**

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

**Avvertenze ulteriori:** Le cause in corso sono quelle elencate fra le formalità. Fra queste spicca l'ipoteca, di data 22/10/2018, a favore della Agenzia delle Entrate per capitali euro 31.046,18.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 15/12/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 11/05/1979, ai nn. 29226/17763; registrato a Pordenone, in data 30/05/1979, ai nn. E804/250 I.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED], acquista per quota 1/2 la porzione di terreno al Foglio 10, particella 485 di mq 350 (l'altro 1/2 era di proprietà [REDACTED] [REDACTED]). dal 28/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Maurizio Corsi, in data 28/01/2008, ai nn. 44.726/13.578; registrato a Pordenone, in data 30/01/2008, ai nn. /IT 1294.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] dal 08/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 08/10/2015, ai nn. 1810/2013; registrato a, in data, ai nn.; trascritto a Pordenone, in data 06/11/2017, ai nn. 14478/9855.

**Note:** Con successione testamentaria in seguito alla morte del marito, [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del 29/12/2011, con rep. 46612/15204 a cura del notaio dott. Maurizio Corsi, nel quale la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] era stata nominata erede universale, la quale accettava espressamente l'eredità venendo l'accettazione trascritta in data 30/12/2011 ai nn. 19124/13377 R.G.P. di Pordenone. Ne è seguito un atto di accordo di reintegrazione delle quote legittime a favore delle figlie del de cuius, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], a rogito del notaio dott. Gaspare Gerardi in data 03/04/2012, rep. 58951/23899, avendo le due figlie accettato l'eredità con beneficio d'inventario di cui alla trascrizione del 02/05/2012 ai nn. 5662/4254 R.G.P. di Pordenone. Con tale reintegrazione alla sig.ra





■■■■ ■■■■ spetta la quota pari a 2/4 degli immobili al F. 10, particella 254, sub 5 e sub 3, e F.10 particella 483, nonchè quota 6/8 del terreno in particella 485; alle due figlie spetta ad ognuna la quota 1/4 ed 1/8 dei beni appena descritti. Con ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Pordenone n. 1810/2013 R.G. del 08/10/2015, trascritto il 06/11/2017 ai nn. 14478/9855 R.G.P di Pordenone, tutti gli immobili descritti, ed oggetto della presente perizia, diventano di proprietà piena ed esclusiva della sig.ra ■■■■ ■■■■. Contestualmente, a garanzia degli obblighi nascenti in capo alla ■■■■ ■■■■ dalla nascente ordinanza di approvazione divisionale del Tribunale di Pordenone del 08/10/2015, gli stessi beni immobili venivano gravati da due ipoteche legali, ciascuno di 100.330,00 euro in linea capitale, con pari grado fra loro, a favore di ■■■■ ■■■■, con iscrizione ai nn. 14479/2700, e ■■■■ ■■■■, con iscrizione ai nn. 14479/2701.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 131/1978

Intestazione: ■■■■ ■■■■

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un portico esterno

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/11/1978 al n. di prot. 7616

NOTE: Nel dossier edilizio non è reperibile la documentazione completa cartacea.

Numero pratica: 107/1979

Intestazione: ■■■■ ■■■■ e ■■■■ ■■■■

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sostituzione del tetto di copertura lato ovest.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 26/09/1979 al n. di prot. 006748

Rilascio in data 10/10/1979 al n. di prot. 6748

NOTE: Pratica edilizia n. 132/1979.

Numero pratica: 55/1983

Intestazione: ■■■■ ■■■■ e ■■■■ ■■■■

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso legnaia e deposito.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/06/1983 al n. di prot. 004307

Rilascio in data 08/06/1983 al n. di prot. 4307

NOTE: Pratica edilizia n. 68/1983.

Numero pratica: 80/1996

Intestazione: ■■■■ ■■■■ e ■■■■ ■■■■

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione terrazzino e modifiche prospettiche di fabbricato residenziale e modifica di alcuni fori di finestre e porte.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 25/05/1995 al n. di prot. 6283

Rilascio in data 21/11/1996 al n. di prot. 6283

NOTE: Pratica edilizia 26/1995.

Numero pratica: DIA del 30-07.2007, prot. 14426

Intestazione: ■■■■ ■■■■



Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne, modifiche al prospetto principale con demolizione parziale portico, rifacimento balcone con parapetto in ferro, rifacimento manto di copertura, arretramento e rifacimento dell'accesso

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/07/2007 al n. di prot. 14426

NOTE: Pratica edilizia 07/115/DIA. Era previsto l'arretramento dell'ingresso pedonale, a maggior sicurezza non essendoci un marciapiede, ma nessuna modifica è stata apportata.

Numero pratica: 20/1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento e cambio d'uso.

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 7548

Rilascio in data 06/11/1996 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 06/11/1996 al n. di prot.

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: Pratica n. 120-121/1986. Mod. 47/85 - A - Progressivo 0705607210. Sono stati sanati: - TIPOLOGIA DI ABUSO N.1 (abusi sostanziali, vale a dire di opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio) per una superficie di mq. 69,20. -

TIPOLOGIA DI ABUSO N. 4 (opere di restauro e risanamento conservativo realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio) per una superficie di mq. 70,65.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A) Difformità fra la documentazione nel fascicolo edilizio depositato In Comune di Prata di Pordenone, che ricalca lo stato di fatto, e le planimetrie, con necessità di aggiornamento di queste ultime quanto alle pareti divisorie interne. B) Il deposito/garage esterno invece, pur rispettando la superficie edificata, è stato costruito in modo difforme rispetto al progetto, mentre la planimetria catastale rileva lo stato di fatto. Difformità da sanare tramite una pratica edilizia. C) Con la stessa pratica si può sanare la chiusura del "portico", come viene denominato nella planimetria catastale, con la realizzazione di due locali, uno adibito a bagno e l'altro a lavanderia. D) Edificata, con struttura portante in profilo ferroso, in abuso edilizio, la tettoia posta sul fianco est del garage esterno e tamponata con onduline in vetroresina. Opportuna la sua demolizione sia per la scarsa utilità che per il negativo impatto estetico.

Regolarizzabili mediante: Demolizione della tettoia.

Descrizione delle opere da sanare: Pratica edilizia per il garage esterno, il bagno e la lavanderia.

Pratica edilizia con rilievo puntuale dello stato di fatto.: € 2.000,00

Demolizione tettoia ed asporto materiali di risulta (i profili ferrosi possono essere venduti presso i centri di recupero): € 800,00

Oneri Totali: € 2.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Difformità fra la documentazione nel fascicolo edilizio depositato In Comune di Prata di Pordenone e la planimetria quanto alle pareti interne della abitazione (in particolare al secondo piano), Sono invece da sanare le difformità del deposito/garage esterno e la chiusura del "portico" con la realizzazione di un bagno e di una lavanderia.

Il garage esterno è stato costruito non rispettando il progetto depositato (vedi in allegato alla



perizia) e non si sono reperite varianti nel fascicolo edilizio, mentre la planimetria catastale risulta corretta con lo stato di fatto ad esclusione di una finestra sulla parete ovest che non è stata realizzata.

Infine direi che è opportuna la demolizione della tettoia sul fianco est del garage esterno, tamponata con onduline in vetroresina, essendo abusiva e priva di reale utilità.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona B2 - 1 mc edificabile ogni mq di terreno.
Rapporto di copertura:	Non previsto.
Altezza massima ammessa:	10 metri.
Volume massimo ammesso:	2930 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Circa 1.000 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nella eventualità di sfruttare la residua potenzialità edilizia posta sul retro della abitazione è possibile creare una nuova stradina privata di accesso, larga 6,00-6,50 metri, attraverso le particelle 485 e 483 di proprietà della eseguita.

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - ABITAZIONE ED ACCESSORI**

Casa di abitazione di tipo "padronale", parzialmente "mutolata" nella sua apprezzabilità dalla presenza di una





**elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Tre scuretti della parte est sono in cattivo stato di manutenzione.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Le aperture più grandi presentano porte vetrate scorrevoli.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: Le condizioni "pessime" si riferiscono ai coppi della parte più bassa del tetto. Da verificare i coppi
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: L'ingresso e l'ambiente denominato "Pranzo" e "Salotto" sono pavimentati con listelloni in legno.
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Quanto al 1° e 2° piano.
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Verso l'esterno la protezione è completata da scuretti a doppia anta battente in legno.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle porcellanate ed intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antifurto	tipologia: <b>a radars e contatti perimetrali</b> combinatore tel.: <b>presente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>



Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>presente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi sicuramente di una abitazione di pregio che, ancorchè sia catastalmente censita come "A2 -Abitazione civile", come si è già detto, si ritiene che, dal punto di vista estimativo, sia più corretto valutarla similmente alle "Ville e villini" secondo la classificazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI della Agenzia delle Entrate. Presenta spazi di grandi dimensioni, al di là della loro utilizzazione, che può essere soggettiva ed eventualmente modificabile. Di pregio pure l'ampio giardino, in linea con la tipologia della abitazione. Per contro, la "signorilità" della abitazione contrasta dal fatto che nel "corpo di fabbrica" è ricavata un'altra abitazione che attualmente risulta di proprietà di terzi. Tale promiscuità è aggravata dal fatto di condivisione del passo carraio e la separazione fra le due proprietà è stata realizzata con una recinzione di fortuna e su confini assolutamente approssimativi, sia per eccesso che per difetto. Infine, nella ipotesi della prevalenza del "diritto di abitazione" in capo alla esecutata, si può sollevare l'obiezione se tutto quel giardino, che rientra in zona edificabile "B2", con una residua potenzialità edificatoria sui 1.000 mc, rientri o meno nel diritto citato. Se tale obiezione dovesse trovare concretezza allora si potrebbe ipotizzare un frazionamento delle particelle 483 e 485 per realizzare una stradina di passaggio, larga sui 6-6,5 metri, ed assegnare alla nuova particella edificabile una superficie attorno ai 1.000 mq. (Indice di edificabilità in zona B2 è pari ad 1 mc/1mq + 200 mc per unità funzionale // cfr. in allegato le Norme di Attuazione al PRGC). Ciò svilirebbe solo in piccola parte il valore della abitazione in perizia poichè il minore apprezzamento pesa soprattutto dalla presenza di una seconda unità abitativa e non tanto dalla presenza di un giardino così ampio che, ancorchè abbia potenzialità edificabili, allo stato attuale di utilizzo a giardino la valorizzazione della potenzialità edificatoria ne può tener conto solo marginalmente. Infatti la sua trasformazione ai fini edificatori comporta la realizzazione di una stradina di accesso e dei costi conseguenti. A titolo informativo ritengo che, in qs ipotesi, il prezzo unitario più probabile possa aggirarsi sui 35 euro/mq (più il valore del garage esterno). Per consentire una più facile disamina di tale eventuale scorporo nella tabella della consistenza si sono suddiviso il giardino in due parti, uno di 1.350 mq e l'altro di 1.000 mq, imputando un coefficiente di rettifica univoco pari all'1,50%. Purtroppo il programma di stampa ha arrotondato tale coefficiente del 0,015 in 0,02, ma il calcolo corrispondente è corretto con l'aliquota imputata (1,50%). Ritornando allo stato attuale, si è ritenuto di apportare i seguenti coefficienti di rettifica:

a) quanto al 2° piano: 65% dovuto al fatto che il bagno non è finito poichè mancano i sanitari ed inoltre lo stanzone, dal quale si accede in bagno, potrebbe avere, a tal motivo, una non completa e comunque promiscua fruibilità. Da considerare anche che, non essendoci un ascensore, vi si accede esclusivamente tramite le scale interne. Con le due camere a tale piano il totale delle camere sale a 6 complessive, date le quattro al 1° piano.

b) 75% per l'ambiente catastalmente censito come "Soggiorno" essendoci già un salotto molto ampio.



Questo ambiente è maggiormente fruibile nella calda stagione avendo la vista a nord e l'accesso all'adiacente giardino.

c) quanto agli altri accessori, disimpegno, cantina, legnaia, e garage, si è imputato il più consueto coefficiente di rettifica del 50%.

d) Lo spazio catastalmente individuato come "Portico", trasformato in bagno e lavanderia in due ambienti distinti (per i quali necessita una pratica edilizia in sanatoria) non si è ritenuto di apportare rettifiche in quanto una abitazione di tale tipologia necessita di un bagno al PT e pure di una lavanderia.

e) quota del giardino pari all'impronta della casa: mq 250 (arrotondato) per un coefficiente dello 0,10%;

f) alla quota pari a 1.350 mq a giardino si attribuisce un coefficiente di rettifica dell'1,50%;

g) alla quota residua a giardino, pari a 1.000 mq, si attribuisce un coefficiente dell'1,50% (se ne distinta la superficie solo per una più immediata evidenza in considerazione alla cubatura residua edificabile).

Ancorchè tutto il terreno sia edificabile ma, allo stato attuale, essendo destinato a giardino, ha la stessa fruibilità rispetto ad una destinazione agricola. Pertanto nella rettifica se ne è tenuto solo parzialmente conto della fruibilità edificatoria, anche perchè un eventuale frazionamento allo scopo edificatorio dovrebbe prevedere la realizzazine di una stradina larga sui 6-6,5 metri, e dei costi conseguenti ed infine andrebbe pure a deprimere leggermente il prezzo unitario della abitazione (direi sui 50 €/mq), date le sue peculiari caratteristiche. Non si è tenuto conto dei terrazzini al 1° e 2° piano che hanno soprattutto finalità estetiche ed il loro valore è in uno con il valore unitario (€/mq) imputati alla abitazione. Peraltro il terrazzino al 1° piano sulla facciata è utile per dare riparo dagli agenti atmosferici al portoncino di ingresso.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P..T.- ingresso, pranzo,salotto,studio, cucina,cucinino,dispensa.	sup lorda di pavimento	1,00	123,00	€ 1.100,00
Primo piano con 4 camere e due bagni	sup lorda di pavimento	1,00	127,00	€ 1.100,00
Secondo piano con 2 camere, un salone ed un bagno	sup lorda di pavimento	0,65	76,70	€ 1.100,00
Soggiorno	sup lorda di pavimento	0,75	25,50	€ 1.100,00
Bagno e lavanderia	sup lorda di pavimento	1,00	12,00	€ 1.100,00
Disimpegno, cantina e legnaia (ripostiglio)	sup lorda di pavimento	0,50	19,25	€ 1.100,00
Garage interno, sub 3	sup lorda di pavimento	0,50	14,00	€ 1.100,00



Giardino con superficie pari all'impronta della casa sul terreno	sup lorda di pavimento	0,10	25,00	€ 1.100,00
<hr/>				
Giardino 1	sup lorda di pavimento	0,02	20,25	€ 1.100,00
<hr/>				
Giardino 2	sup lorda di pavimento	0,02	15,00	€ 1.100,00
<hr/>				
			<b>457,70</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

1. Autorimessa

Identificato al n. Foglio 10, particella 483

Posto al piano PT

Sviluppa una superficie complessiva di 44 mq

Valore a corpo: € **18000****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il mercato presenta sufficienti fonti e dati di confronto e quindi si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;





Ufficio tecnico di Comune di Prata di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Agenzia Immobiliare Zanchetta & Perut - Via Roma 94 - Prata di Pordenone.

Agenzia Prata Immobiliare - Piazza Wanda Meyer, 7 - Prata di Pordenone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'abitazione dal punto di vista estimativo, ancorchè sia catastalmente censita in A/2 -Casa civile di abitazione, è a tutti gli effetti assimilabile ad una "Villetta" (A/7) ed anche ad una "Villa" (A/8). Purtroppo la presenza della seconda unità abitativa, appartenente a terzi, ne svilisce l'apprezzamento.

Infatti, secondo la dottrina estimativa del metodo Market Comparison Approach della International Value Standard - IVS e della European Value Standard - EVS, per poter adottare un metodo di stima comparativo con i prezzi di mercato, uno degli assunti fondamentali è che i beni siano fra loro "comparabili" per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la tipologia "Ville e villini" l'O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per uno stato di conservazione "buono", riporta una valorizzazione dai 900 a 1.200 €/mq.

Nel caso in esame si ritiene che l'immobile in perizia debba considerarsi sicuramente nella fascia più alta, e pure oltre, se non fosse per le anomalie descritte nel corso della perizia.

Conseguentemente si reputa che il prezzo unitario più centrato possa esprimersi in 1.100 €/mq

Quanto alla residua potenzialità edificatoria si ritiene che meriti tenerne separatamente conto, oltre a quanto già espresso nella "Consistenza" e conseguente "Valorizzazione", solo nel caso si addivenga ad un frazionamento con l'immissione sul mercato di un lotto edificabile sui 1.000 mq.. Ne conseguirebbe però, date le particolari caratteristiche della abitazione, in una contrazione del prezzo unitario attribuibile alla stessa sull'ordine dei 50 €/mq, ossia da 1.100 €/mq a 1.050€/mq, da applicarsi all'intera parte residua (cfr. "Considerazioni finali").

Nel caso che comunque si addivenisse a tale frazionamento, con lo scorporo di un lotto sui 1.000 mq, è necessario tener conto del mercato in generale e della particolare ubicazione delle particelle 483 e 485.

I terreni edificabili in questi ultimi 12 anni, ossia con la crisi generalizzata, e quindi anche edilizia, susseguente al fallimento della banca "Lheman Brothers" del 15 settembre 2008,, hanno perso via via valore.

I benefici del Sismabonus e il recentissimo Ecobonus al 110% stanno incentivando il recupero e la ristrutturazione dell'edilizia esistente, con una ulteriore probabile contrazione di richieste di nuova edilizia. Non va neppure trascurata la sempre maggiore sensibilizzazione della necessità di limitare il consumo di suolo, che potrebbe riflettersi in una minore disponibilità di nuovi lotti edificabili e quindi ad un loro futuro apprezzamento.

Per l'immediato però, e per i prossimi anni, la conseguenza dovrebbe riflettersi in una probabile riduzione della domanda, con tendenziale andamento cedente dei prezzi dei lotti edificabili o, ad essere ottimisti, ad una loro stagnazione. Questo perlomeno finchè le agevolazioni fiscali sul recupero e le ristrutturazioni edilizie risulteranno attraenti.

I prezzi unitari dei lotti edificabili in zona vanno dai 35 ai 50 €/mq, i valori più alti ovviamente per i lotti più centrali.

Nel caso in esame, visto che il lotto verrebbe a trovarsi nella parte retrostante a due abitazioni e che sarebbe necessaria la realizzazione di una apposita stradina privata di accesso, larga sui 6-6,5 metri, si ritiene che il prezzo unitario più centrato sia sui 35 €/mq

;

Altre fonti di informazione: ===



**8.2 Valutazione corpi:****A - ABITAZIONE ED ACCESSORI. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 494.470,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P..T.- ingresso, pranzo,salotto,studio, cucina,cucinino,dispensa.	123,00	€ 1.100,00	€ 135.300,00
Primo piano con 4 camere e due bagni	127,00	€ 1.100,00	€ 139.700,00
Secondo piano con 2 camere, un salone ed un bagno	76,70	€ 1.100,00	€ 84.370,00
Soggiorno	25,50	€ 1.100,00	€ 28.050,00
Bagno e lavanderia	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00
Disimpegno, cantina e legnaia (ripostiglio)	19,25	€ 1.100,00	€ 21.175,00
Garage interno, sub 3	14,00	€ 1.100,00	€ 15.400,00
Giardino con superficie pari all'impronta della casa sul terreno	25,00	€ 1.100,00	€ 27.500,00
Giardino 1	20,25	€ 1.100,00	€ 22.275,00
Giardino 2	15,00	€ 1.100,00	€ 16.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 503.470,00
Sostituzione di 3 scuretti e dei coppi detrazione di € 9000.00			€ -9.000,00
Valore corpo			€ 494.470,00
Valore accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 512.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 512.470,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE ED ACCESSORI	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Auto-rimessa	457,70	€ 512.470,00	€ 512.470,00

**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% )	€ 76.870,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 431.299,50</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

**Note finali dell'esperto:**

**Il diritto di abitazione** in capo alla esecutata, ██████████, vedova del defunto ██████████, pare possibile in base all'articolo 540 del Codice Civile.

In tale ipotesi per la fascia di età fra i 64 ed i 66 anni, visto che la sig.ra ██████████ è ██████████, il coefficiente di tale diritto peserebbe per un 50% del valore degli immobili, in base ai coefficienti validi dal 1° gennaio 2020, ai sensi del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 20 dicembre 2019, pubblicato in G.U. n. 304 del 30 dicembre 2019.

Conseguentemente al valore peritato andrebbe dedotto tale importo.

In questa ipotesi infatti potrebbe essere esecutata soltanto la nuda proprietà.

**Di seguito si esplicita le conseguenze estimative eventualmente derivanti.**

Si possono configurare **2 ipotesi**:

**1)** In applicazione del **diritto di abitazione** in capo alla sig.ra ██████████, che ██████████, pesa per un 50%, sarebbe escutibile la sola nuda proprietà, il cui valore sarebbe:

- Valore dell'intero	431.299,50 €
- Dedotto il valore del diritto di abitazione (-50%)	- 215.649,75 €

**VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' ESCUTIBILE**

**215.649,75 €**

**2)** Tale **ipotesi** poggia sulla eventualità che venga sancita la **decadenza del diritto di abitazione su una parte del giardino**, al fine di poter sfruttare la residua potenzialità edificabile creando un lotto di terreno da immettere sul mercato. Ossia che trovi concretezza quanto ipotizzato a pag. 14 in "Considerazioni relative al calcolo della consistenza".

Ciò comporterebbe la **creazione di 2 LOTTI, il primo** con la casa di abitazione e con uno spazio verde sui 1.350 mq, ritenendo comunque sufficientemente decorosa alla abitazione un'area a verde di questa dimensione, ed il **secondo** lotto di circa 1.000 mq di terreno edificabile con sovrastante deposito/autorimessa in particella 483.

Come detto, in questa ipotesi l'abitazione andrebbe a perdere una parte del giardino e pure l'autorimessa esterna, in particella 483, ma ci sarebbe la possibilità eventualmente di realizzare delle coperture esterne



(che non fanno cubatura) per una o più autovetture. Ciò si rifletterebbe in una riduzione del valore unitario pari a 50 €/mq, ossia una valorizzazione unitaria da 1.100 €/mq a 1.050 €/mq.

**LOTTO A - CASA DI ABITAZIONE CON SCOPERTO DI PERTINENZA ( sui 1.350 mq)**

- Superficie equivalente pari a	442,70 mq x 1.050 €/mq =	464.835,00 €
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:		- 2.000,00 €
- Riduzione per sost. 3 scuretti ed acquisto coppi da sostituire		- 9.000,00 €
		-----
		453.835,00 €
- Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, come da disp. G.E. (min.15%), arr.to		- 68.076,00 €
		-----
	Sub-totale	385.759,00 €
- Diritto di abitazione pari al 50%		-192.879,50 €
		-----
<b>VALORE NETTO ESCUTIBILE (nuda proprietà)</b>		<b>192.879,50 €</b>

**LOTTO B - LOTTO EDIFICABILE DI 1.000 MQ + GARAGE ESTERNO IN P. 483.**

- Valore del lotto edificabile:	1.000 mq x 35 €/mq =	35.000,00 €
- Valore del garage in particella 483		18.000,00 €
- Costi per la pratica edilizia in sanatoria		- 1.500,00 €
- Costo di demolizione tettoia ed asporto		- 800,00 €
		-----
	Sub-totale	50.700,00 €
- Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, come da disp. G.E. (min.15%)		- 7.605,00 €
		-----
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO:</b>		<b>43.095,00 €</b>



**Allegati:**

- 1) Planimetrie.
- 2) Elaborato planimetrico, F.10, P. 254..
- 3) Estratto di mappa.
- 4) Visura storica catastale abitazione, P.254, sub.5.
- 5) Visura storica catastale garage, P.254, sub. 3.
- 6) Visura storica catastale legnaia/deposito/ autorimessa, P. 483.
- 7) Visura storica catastale F.10, P.254.
- 8) Visura storica catastale F.10, P.483.
- 9) Visura storica catastale F.10, P.485.
- 10) APE – Attestato di Prestazione Energetica
- 11) Conc. edilizia e progetto costruz. garage in P.483.
- 12) Contratto di acquisto dell'11/05/1979.
- 13) Contratto compravendita del 28/01/2008.
- 14) Ricevuta registrazione atto del 28/01/2008.
- 15) Atto notarile di reintegrazione della legittima.
- 16) Certificato di destinazione urbanistica
- 17) PRGC-Norme di attuazione, art.5
- 18) Certificato provvedimenti sanzionatori.
- 19) Certificato di vedovanza.
- 20) Certificato storico di stato di famiglia, residenza e cittadinanza.
- 21) Dich. Ag. delle Entrate di assenza di contratti di affitto registrati.
- 22) Foto

Data generazione:  
26-10-2020 10:10:12

L'Esperto alla stima  
**Mario Miani**



---

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

promossa da: [REDACTED] - [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **222/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-02-2021 alle ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - CASA DI ABITA-**  
**ZIONE ED ACCESSORI**

**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 Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Descrizione zona:** L'abitazione sita in Via Gere n. 47 si trova nella zona sud-est rispetto la centralissima Via Roma, ad una distanza di circa 800 metri.

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Corpo:** A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], foglio 10, particella 254, subalterno 5, indirizzo Via Gere 47, piano PT - 1°P - 2°P, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 15,5 vani, superficie 430 mq, escluse aree scoperte 389mq, rendita € 1.801,14, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], foglio 10, particella 254, subalterno 3, indirizzo Via Gere 47, piano PT, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, superficie 27 mq, rendita € 52,99, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], foglio 10, particella 483, indirizzo Via Gere 47, piano PT, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 43, superficie 43, rendita € 117,70, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 10, particella 254, classe Ente urbano, superficie catastale 930, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 10, particella 483, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1650, reddito agrario: € 2,53, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 10, particella 485, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 350, reddito dominicale: € 4,52, reddito agrario: € 2,53

### 2. Possesso

**Bene:** Via Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Corpo:** A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Via Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Corpo:** A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Corpo:** A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Creditori Iscritti:** [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Agenzia delle Entrate - Riscossione

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Corpo:** A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Corpo:** A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Corpo:** A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Gere n. 47 - Capoluogo di Prata di Pordenone - Prata Di Pordenone (PN) - 33180

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

**Prezzo da libero:** € 431.299,50

**Prezzo da occupato:** € 215.649,75 Nel caso venisse riconosciuto il diritto di abitazione in capo alla esecutata, [REDACTED] [REDACTED] – vedova di [REDACTED] [REDACTED] (tale diritto pesa, data l'età della esecutata, con un coefficient del 50%).

Per altre considerazioni vedasi in "Note finali dell'esperto".





## 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 del Comune di Prata di Pordenone, l'Ufficio Anagrafe,, l'Agenzia delle Entrate, e presso il notaio dott. Maurizio Corsi di Pordenone per quanto riguarda il contratto di provenienza dell'immobile.

Il primo accesso, programmato per il pomeriggio dell'11 marzo 2020, con la presenza del Custode Giudiziario, l'avv. Fabio Gasparini, è stato sospeso proprio nella stessa mattinata per l'ordinanza del Tribunale di Pordenone a seguito della epidemia del coronavirus.

L'operazione è stata riprogrammata ed eseguita con successo il 14 luglio alle ore 15.

La sig.ra [REDACTED] si è dimostrata collaborativa e disponibile.



Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**  
Località/Frazione **Capoluogo di Prata di Pordenone**  
Via Gere n. 47

### Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

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 - ABITAZIONE ED ACCESSORI.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Prata Di Pordenone (PN) CAP: 33080 frazione: Capoluogo, Via Gere n. 47

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

- Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] (TV) il [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Beni pervenuti per successione testamentaria, con successiva reintegra della quota legittima alle figlie ed accordo divisionale (dettaglio in altro punto).

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale

[REDACTED], foglio 10, particella 254, subalterno 5, indirizzo Via Gere 47, piano PT - 1°P - 2°P, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 15,5 vani, superficie 430 mq, escluse aree scoperte 389mq, rendita € 1.801,14

Derivante da: Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Pordenone n. 1810/2013 R.G. dell'8/10/2015, trascritta il 06/11/2017 ai nn. 14478/9855 R.G.P. Pordenone. Detto progetto divisionale deriva dalla successione testamentaria in morte di

[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] (TV) il [REDACTED]. C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in cui la sig.ra [REDACTED] veniva nominata unica erede salvo successiva reintegra della quota legittima alle due figlie del decuius, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

Confini: A sud l'abitazione confina con i subalterni n. 6 e 4, mentre la parte cortilizia con la strada di Via Gere - Ad ovest con il sub 6 e con la particella n 49 - A nord con la particella n. 1163 - Ad est con la particella n. 51.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale

[REDACTED], foglio 10, particella 254, subalterno 3, indirizzo Via Gere 47, piano PT, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, superficie 27 mq, rendita € 52,99



Derivante da: Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Pordenone n. 1810/2013 R.G. dell'8/10/2015, trascritta il 06/11/2017 ai nn. 14478/9855 R.G.P. Pordenone. Detto progetto divisionale deriva dalla successione testamentaria in morte di [REDACTED], [REDACTED] (TV) il [REDACTED]. C.F. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], in cui la sig.ra [REDACTED] veniva nominata unica erede salvo successiva reintegra della quota legittima alle due figlie del decuius, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].  
Confini: Il subalterno 3, adibito a garage, confina ad ovest, nord ed est con il subalterno 5, stessa proprietà, ed a sud con i subalterni 4 e 6 appartenenti a terzi. Il tutto forma un unico corpo di fabbrica.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], foglio 10, particella 483, indirizzo Via Gere 47, piano PT, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 43, superficie 43, rendita € 117,70  
Derivante da: Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Pordenone n. 1810/2013 R.G. dell'8/10/2015, trascritta il 06/11/2017 ai nn. 14478/9855 R.G.P. Pordenone. Detto progetto divisionale deriva dalla successione testamentaria in morte di [REDACTED], [REDACTED] (TV) il [REDACTED]. C.F. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], in cui la sig.ra [REDACTED] veniva nominata unica erede salvo successiva reintegra della quota legittima alle due figlie del decuius, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].  
Confini: Il garage sorge nella parte più a nord della particella 483, di mq 1.650.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 10, particella 254, classe Ente urbano, superficie catastale 930  
Derivante da: Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Pordenone n. 1810/2013 R.G. dell'8/10/2015, trascritta il 06/11/2017 ai nn. 14478/9855 R.G.P. Pordenone. Detto progetto divisionale deriva dalla successione testamentaria in morte di [REDACTED], [REDACTED] (TV) il [REDACTED]. C.F. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], in cui la sig.ra [REDACTED] veniva nominata unica erede salvo successiva reintegra della quota legittima alle due figlie del decuius, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].  
Confini: A nord confina con particella 483, ad est in parte con particella 483 e con particella 51, a sud con la strada comunale di Via Gere, ad ovest con particella 483.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 10, particella 483, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1650, reddito agrario: € 2,53  
Derivante da: Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Pordenone n. 1810/2013 R.G. dell'8/10/2015, trascritta il 06/11/2017 ai nn. 14478/9855 R.G.P. Pordenone. Detto progetto divisionale deriva dalla successione testamentaria in morte di [REDACTED], [REDACTED] (TV) il [REDACTED]. C.F. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], in cui la sig.ra [REDACTED] veniva nominata unica erede salvo successiva reintegra della quota legittima alle due figlie del decuius, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].  
Confini: A nord con particella 1163, ad est con particella 51 e 254, a sud, con particella 254 e strada comunale di Via Gere, ad ovest con particella 485.



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 10, particella 485, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 350, reddito dominicale: € 4,52, reddito agrario: € 2,53  
Derivante da: A) Quanto alla quota di 1/2 con atto di data 28/01/2008, a rogito del notaio dott. Maurizio Corsi, rep. 44.726 e racc. 13.578, registrato in data 30/01/2008, Serie 1T n. 1294 R.P.G. di Pordenone. B) Quanto alla residua quota di 1/2 del medesimo terreno nonchè della proprietà esclusiva dei fabbricati al F: 10, particella n.254, sub 5 e sub 3 e F. 10, particella 483, giusta ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Pordenone n. 1810/2013 R.G. dell'8/10/2015, trascritta il 06/11/2017 ai nn. 14478/9855 R.G.P. Pordenone. Detto progetto divisionale deriva dalla successione testamentaria in morte di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] (TV) il [REDACTED]. C.F. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], in cui la sig.ra [REDACTED] veniva nominata unica erede salvo successiva reintegra della quota legittima alle due figlie del decuius, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].  
Confini: A nord con particella 1163, ad est con particella 483, a sud con strada comunale di Via Gere, ad ovest con particella 49.

**Informazioni sulla conformità catastale**

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- da aggiornare la planimetria catastale del secondo piano, che è stato suddiviso in due camere sul lato ovest ed un unico stanzone verso est, dal quale si accede ad un ampio bagno situato verso nord (che manca però dei sanitari). Queste suddivisioni sono state realizzate come da concessione edilizia del 2007, mentre la planimetria riporta ancora la situazione precedente.
- Da aggiornare pure la planimetria del garage interno, in subaltern 3, in quanto la porta di comunicazione con il subaltern 6 è stata chiusa con una parete in muratura. Parimenti è stata chiusa la porta che dalla cantina comunicava con il sub. 6, di proprietà di terzi.
- Altre anomalie riguardano le irregolarità edilizie da sanare, con conseguente adeguamento delle planimetrie catastali.

Curiosamente l'elaborato planimetrico risulta corretto.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale;**

note: Non si intravedono problematiche particolari circa la regolarizzazione della situazione attuale.

**Oneri di regolarizzazione** (spese da sostenere per la regolarizzazione):

- Aggiornamento catastale comprensivo dei rilievi: **€ 1.500,00.**

Aggiornamento catastale da eseguirsi in uno con la pratica edilizia in sanatoria per il bagno e la lavanderia e per il deposito-garage esterno (in particella 483). Quest'ultimo è stato realizzato in modo difforme rispetto al progetto approvato. Da demolire la tettoia chiusa, abusiva, posta sul lato est del deposito-garage.

*Note generali: L'abitazione censita al cub. 6, di proprietà di terzi, è priva di un accesso pedonale ed utilizza il passo carraio. Il quale però è stato edificato proprio a cavallo fra le particelle 254 e 483 ed è quindi ad utilizzo promiscuo fra le due abitazioni. In via del tutto approssimativa è stata posizionata una recinzione provvisoria per in qualche modo arginare tale promiscuità,*



*come si può apprezzare dal rilievo fotografico. Se in futuro le due proprietà non venissero unificate, come lo è stato fino a pochi anni fa, allora sarebbe opportuno realizzare per le due abitazioni ingressi separati (lo è l'entrata perdonale per l'abitazione in perizia).*

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

L'abitazione è sita a Prata di Pordenone in via Gere al numero 47 ed è situata a circa 800 metri dalla centralissima Via Roma. Arrivando da Via Martiri della Libertà e girando a Sx in Via Gere, l'abitazione è l'ultima a Sx e confina quindi con la zona agricola. Difronte, verso sud, c'è un ampio capannone artigianale attualmente utilizzato, pare, come magazzino. La casa, molto grande e di discreto pregio per estetica e finiture, è del tipo "padronale", con un ampio giardino nella parte posteriore. Peraltro nel fabbricato è inserita una seconda unità abitativa (F.10, particella 254, sub 6, cat. A/2, di circa 176 mq, e sub 4, cat. C/6), con sul fronte lo scoperto esclusivo. Le due unità abitative condividono il passo carraio, il quale rappresenta pure l'accesso pedonale a questa seconda unità abitativa di proprietà di terzi. Originariamente ci viene detto, ma non c'è traccia nel fascicolo edilizio, che trattavasi di una casa padronale rurale costruita ante 1967, via via ristrutturata in residenziale civile.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: La zona è servita da internet ADSL.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole dell'infanzia pubblica., Tre filiali bancarie., Tre farmacie.

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali

**Importanti centri limitrofi:** Prata, Pasiano e Brugnera fanno parte della così detta .

**Attrazioni paesaggistiche:** Prata è ubicata subito dopo la confluenza fra i fiumi Noncello e Meduna,, lungo la zona destra del fiume Meduna.

**Attrazioni storiche:** Il Museo del Minatore, in ricordo dei tanti emigranti pratesi che erano andati a lavorare nelle miniere del Belgio.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio Pullman verso Pordenone e verso Oderzo.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED] [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Come da dichiarazione da parte della Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di affitto registrati. L'esecutata ha ereditato la casa coniugale in morte del marito, [REDACTED] [REDACTED], e successiva sentenza divisionale con le coeredi che ora hanno promosso l'esecuzione in oggetto. Ai sensi dell'art. 540 del Codice Civile al coniuge superstite spetterebbe il "DIRITTO DI ABITAZIONE". Tale diritto risulta svincolato dalla nuda proprietà. Se questa ipotesi dovesse trovare concretezza in sede giudiziaria ne conseguirebbe che il valore degli immobili debba essere epurato dal valore del "diritto di abitazione" e l'esecuzione potrebbe colpire la sola nuda proprietà. Per dare conto di questa eventualità si veda quanto riportato nelle considerazioni finali.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/10/2006 ai nn. 18736/5016; Importo ipoteca: € 106000; Importo capitale: € 85900; Note: Ipoteca legale iscritta contro [REDACTED] [REDACTED], marito defunto della esecutata alla quale si estende l'ipoteca in qualità di erede. Colpisce la particella 254, sub 5 e sub 3, e la particella 483.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2016 ai nn. 9854/1792; Importo ipoteca: € 20000; Importo capitale: € 10051,92; Note:



Colpisce la particella 254, sub. 5 e sub 3, nonché particella 483.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/11/2017 ai nn. 14479/2700 e 2701; Importo ipoteca: € 100330; Importo capitale: € 100000; Note: In morte di [REDACTED] [REDACTED], ed a seguito della successione testamentaria, con atto di data 03-04-2012, a rogito del notaio dott. Gaspare Gerardi, rep. 58951 e racc, 23899, trascritto il 02/05/2012 ai nn. 5662/4254, le sigg. [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] accettavano l'eredità rispettivamente per quota 1/2 ed 1/4 le due sorelle.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Atto emesso da Equitalia Nord Spa; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/10/2018 ai nn. 15585/2563; Importo ipoteca: € 62092,36; Importo capitale: € 31046,18; Note: Colpisce il solo sub. 5 in particella 254.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/11/2019 ai nn. 16096/11572; Pignoramento per il credito di 100.797,54, più euro 25.239,08, a favore di [REDACTED] [REDACTED], nata in [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], e per il credito analogo di 100.797,54, più euro 25.239,08, a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], oltre ad interessi legali maturandi dal 09.02.2019, ed accessori, a favore di entrambe.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

**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:** ===. ===

**Millesimi di proprietà:** ===

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Accessibile ai diversamente abili solo il PT. Il reparto notte è situato al 1° e 2° piano ed i due piani sono accessibili solo tramite scale interne.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Attualmente l'unica promiscuità con l'altra unità abitativa di proprietà di terzi è il passo carraio. Una recinzione di fortuna ne delimita arbitrariamente gli spazi divisorii, tenendo conto in modo assolutamente approssimativo, per eccesso e per difetto, la demarcazione fra le particelle 254 e 483.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica D

**Note Indice di prestazione energetica:** ===

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

**Avvertenze ulteriori:** Le cause in corso sono quelle elencate fra le formalità. Fra queste spicca l'ipoteca, di data 22/10/2018, a favore della Agenzia delle Entrate per capitali euro 31.046,18.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 08/05/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 11/05/1979, ai nn. 29226/17763; registrato a Pordenone, in data 30/05/1979, ai nn. E804/250 I.



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] dal 08/05/2006 al 15/12/2011 . In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 08/05/2006, ai nn. 1099/2006; trascritto a Pordenone, in data 18/10/2006, ai nn. 18735/10943.

Note: Sentenza di divisione del Tribunale di Pordenone con il quale il sig. [REDACTED] [REDACTED] diviene unico proprietario degli immobili al Foglio 10, particella 254, sub 5 e sub. 3, della particella 483, mentre la particella 485 resta in comproprietà con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED], acquista per quota 1/2 la porzione di terreno al Foglio 10, particella 485 di mq 350 (l'altro 1/2 era di proprietà [REDACTED] [REDACTED]). dal 28/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Maurizio Corsi, in data 28/01/2008, ai nn. 44.726/13.578; registrato a Pordenone, in data 30/01/2008, ai nn. /IT 1294.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] dal 08/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 08/10/2015, ai nn. 1810/2013; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 06/11/2017, ai nn. 14478/9855.

Note: Con successione testamentaria in seguito alla morte del marito, [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del 29/12/2011, con rep. 46612/15204 a cura del notaio dott. Maurizio Corsi, nel quale la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] era stata nominata erede universale, la quale accettava espressamente l'eredità venendo l'accettazione trascritta in data 30/12/2011 ai nn. 19124/13377 R.G.P. di Pordenone. Ne è seguito un atto di accordo di reintegrazione delle quote legittime a favore delle figlie del de cuius, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], a rogito del notaio dott. Gaspare Gerardi in data 03/04/2012, rep. 58951/23899, avendo le due figlie accettato l'eredità con beneficio d'inventario di cui alla trascrizione del 02/05/2012 ai nn. 5662/4254 R.G.P. di Pordenone. Con tale reintegrazione alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] spetta la quota pari a 2/4 degli immobili al F. 10, particella 254, sub 5 e sub 3, e F.10 particella 483, nonchè quota 6/8 del terreno in particella 485; alle due figlie spetta ad ognuna la quota 1/4 ed 1/8 dei beni appena descritti. Con ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Pordenone n. 1810/2013 R.G. del 08/10/2015, trascritto il 06/11/2017 ai nn. 14478/9855 R.G.P di Pordenone, tutti gli immobili descritti, ed oggetto della presente perizia, diventano di proprietà piena ed esclusiva della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. Contestualmente, a garanzia degli obblighi nascenti in capo alla [REDACTED] [REDACTED] dalla nascente ordinanza di approvazione divisionale del Tribunale di Pordenone del 08/10/2015, gli stessi beni immobili venivano gravati da due ipoteche legali, ciascuno di 100.330,00 euro in linea capitale, con pari grado fra loro, a favore di [REDACTED] [REDACTED], con iscrizione ai nn. 14479/2700, e [REDACTED] [REDACTED], con iscrizione ai nn. 14479/2701.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 131/1978

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un portico esterno

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/11/1978 al n. di prot. 7616

NOTE: Nel dossier edilizio non è reperibile la documentazione completa cartacea.

Numero pratica: 107/1979

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sostituzione del tetto di copertura lato ovest.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 26/09/1979 al n. di prot. 006748



Rilascio in data 10/10/1979 al n. di prot. 6748  
NOTE: Pratica edilizia n. 132/1979.

Numero pratica: 55/1983  
Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso legnaia e deposito.  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 02/06/1983 al n. di prot. 004307  
Rilascio in data 08/06/1983 al n. di prot. 4307  
NOTE: Pratica edilizia n. 68/1983.

Numero pratica: 80/1996  
Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione terrazzino e modifiche prospettiche di fabbricato residenziale e modifica di alcuni fori di finestre e porte.  
Oggetto: Ristrutturazione  
Presentazione in data 25/05/1995 al n. di prot. 6283  
Rilascio in data 21/11/1996 al n. di prot. 6283  
NOTE: Pratica edilizia 26/1995.

Numero pratica: DIA del 30-07.2007, prot. 14426  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Modifiche interne, modifiche al prospetto principale con demolizione parziale portico, rifacimento balcone con parapetto in ferro, rifacimento manto di copertura, arretramento e rifacimento dell'acces  
Oggetto: Ristrutturazione  
Presentazione in data 30/07/2007 al n. di prot. 14426  
NOTE: Pratica edilizia 07/115/DIA. Era previsto l'arretramento dell'ingresso pedonale, a maggior sicurezza non essendoci un marciapiede, ma nessuna modifica è stata apportata.

Numero pratica: 20/1996  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: Ampliamento e cambio d'uso.  
Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 7548  
Rilascio in data 06/11/1996 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 06/11/1996 al n. di prot.  
L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00  
NOTE: Pratica n, 120-121/1986. Mod. 47/85 - A - Progressivo 0705607210. Sono stati sanati: - TIPOLOGIA DI ABUSO N.1 (abusi sostanziali, vale a dire di opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio) per una superficie di mq. 69,20. -  
TIPOLOGIA DI ABUSO N. 4 (opere di restauro e risanamento conservativo realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio) per una superficie di mq. 70,65.

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A) Difformità fra la documentazione nel fascicolo





edilizio depositato In Comune di Prata di Pordenone, che ricalca lo stato di fatto, e le planimetrie, con necessità di aggiornamento di queste ultime quanto alle pareti divisorie interne. B) Il deposito/garage esterno invece, pur rispettando la superficie edificata, è stato costruito in modo difforme rispetto al progetto, mentre la planimetria catastale rileva lo stato di fatto. Difformità da sanare tramite una pratica edilizia. C) Con la stessa pratica si può sanare la chiusura del "portico", come viene denominato nella planimetria catastale, con la realizzazione di due locali, uno adibito a bagno e l'altro a lavanderia. D) Edificata, con struttura portante in profilo ferroso, in abuso edilizio, la tettoia posta sul fianco est del garage esterno e tamponata con onduline in vetroresina. Opportuna la sua demolizione sia per la scarsa utilità che per il negativo impatto estetico.

Regularizzabili mediante: Demolizione della tettoia.

Descrizione delle opere da sanare: Pratica edilizia per il garage esterno, il bagno e la lavanderia.

Pratica edilizia con rilievo puntuale dello stato di fatto.: € 2.000,00

Demolizione tettoia ed asporto materiali di risulta (i profili ferrosi possono essere venduti presso i centri di recupero): € 800,00

Oneri Totali: € 2.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Difformità fra la documentazione nel fascicolo edilizio depositato In Comune di Prata di Pordenone e la planimetria quanto alle pareti interne della abitazione (in particolare al secondo piano), Sono invece da sanare le difformità del deposito/garage esterno e la chiusura del "portico" con la realizzazione di un bagno e di una lavanderia.

Il garage esterno è stato costruito non rispettando il progetto depositato (vedi in allegato alla perizia) e non si sono reperite varianti nel fascicolo edilizio, mentre la planimetria catastale risulta corretta con lo stato di fatto ad esclusione di una finestra sulla parete ovest che non è stata realizzata.

Infine direi che è opportuna la demolizione della tettoia sul fianco est del garage esterno, tamponata con onduline in vetroresina, essendo abusiva e priva di reale utilità.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona B2 - 1 mc edificabile ogni mq di terreno.
Rapporto di copertura:	Non previsto.
Altezza massima ammessa:	10 metri.
Volume massimo ammesso:	2930 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Circa 1.000 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI





E' posto al piano: PT - 1° P - 2° P

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967, ma non rilevabile dal dossier edilizio. Ristrutturata nel 1979,1996 e 2007.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n.47 di Via Gere a Prata di Pordenone.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,72 o meno là dove è stato realizzato un controsoffitto.

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Ex casa rurale "padronale" è stata più volte ampliata e ristrutturata. Per ultimo nel 2007.

Lo sfruttamento degli spazi ricalca la tipologia della abitazione ed i criteri allora più comunemente in uso.

Si ritiene opinabile che per accedere all'ambiente denominato "soggiorno" si debba passare per la cucina.

Ma questa disposizione può essere modificata senza grossi problemi.

Le condizioni generali sono buone, ad eccezione di tre scuretti sul lato est e dei coppi sulla parte più bassa del complesso. Questi ultimi sono molto deteriorati e la tenuta idrica è affidata alla guaina sottostante. Da

verificare lo stato del coppi nella parte più alta.

In sede di valorizzazione si andranno a dedurre prudenzialmente 1.000 euro per la sostituzione dei scuretti

del lato est della casa e di soli 8.000 euro per il solo acquisto dei coppi da sostituire, senza tener conto della manodopera e costo delle impalcature necessarie in quanto sarebbe ragionevole effettuare tale sostituzione

approfittando di una opportuna ristrutturazione utilizzando l'ecobonus al 110%. Infatti l'abitazione è stata classificata nella Classe Energetica "D" e non si vedono problematiche per migliorare la classe energetica di

almeno 2 classi.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Tre scuretti della parte est sono in cattivo stato di manutenzione.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Le aperture più grandi presentano porte vetrate scorrevoli.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: Le condizioni "pessime" si riferiscono ai coppi della parte più bassa del tetto. Da verificare i cop
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: L'ingresso e l'ambiente denominato "Pranzo" e "Salotto" sono pavimentati con listelloni in legno.
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Quanto al 1° e 2° piano.



Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Verso l'esterno la protezione è completata da scuretti a doppia anta battente in legno.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle porcellanate ed intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antifurto	tipologia: <b>a radars e contatti perimetrali</b> combinatore tel.: <b>presente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>presente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi sicuramente di una abitazione di pregio che, ancorchè sia catastalmente censita come "A2 -Abitazione civile", come si è già detto, si ritiene che, dal punto di vista estimativo, sia più corretto valutarla similmente alle "Ville e villini" secondo la classificazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI della Agenzia delle Entrate. Presenta spazi di grandi dimensioni, al di là della loro utilizzazione, che può essere



soggettiva ed eventualmente modificabile. Di pregio pure l'ampio giardino, in linea con la tipologia della abitazione. Per contro, la "signorilità" della abitazione contrasta dal fatto che nel "corpo di fabbrica" è ricavata un'altra abitazione che attualmente risulta di proprietà di terzi. Tale promiscuità è aggravata dal fatto di condivisione del passo carraio e la separazione fra le due proprietà è stata realizzata con una recinzione di fortuna e su confini assolutamente approssimativi, sia per eccesso che per difetto. Infine, nella ipotesi della prevalenza del "diritto di abitazione" in capo alla eseguita, si può sollevare l'obiezione se tutto quel giardino, che rientra in zona edificabile "B2", con una residua potenzialità edificatoria sui 1.000 mc, rientri o meno nel diritto citato. Se tale obiezione dovesse trovare concretezza allora si potrebbe ipotizzare un frazionamento delle particelle 483 e 485 per realizzare una stradina di passaggio, larga sui 6-6,5 metri, ed assegnare alla nuova particella edificabile una superficie attorno ai 1.000 mq. (Indice di edificabilità in zona B2 è pari ad 1 mc/1mq + 200 mc per unità funzionale // cfr. in allegato le Norme di Attuazione al PRGC). Ciò svilirebbe solo in piccola parte il valore della abitazione in perizia poichè il minore apprezzamento pesa soprattutto dalla presenza di una seconda unità abitativa e non tanto dalla presenza di un giardino così ampio che, ancorchè abbia potenzialità edificabili, allo stato attuale di utilizzo a giardino la valorizzazione della potenzialità edificatoria ne può tener conto solo marginalmente. Infatti la sua trasformazione ai fini edificatori comporta la realizzazione di una stradina di accesso e dei costi conseguenti. A titolo informativo ritengo che, in qs ipotesi, il prezzo unitario più probabile possa aggirarsi sui 35 euro/mq (più il valore del garage esterno). Per consentire una più facile disamina di tale eventuale scorporo nella tabella della consistenza si sono suddiviso il giardino in due parti, uno di 1.350 mq e l'altro di 1.000 mq, imputando un coefficiente di rettifica univoco pari all'1,50%. Purtroppo il programma di stampa ha arrotondato tale coefficiente del 0,015 in 0,02, ma il calcolo corrispondente è corretto con l'aliquota imputata (1,50%). Ritornando allo stato attuale, si è ritenuto di apportare i seguenti coefficienti di rettifica: a) quanto al 2° piano: 65% dovuto al fatto che il bagno non è finito poichè mancano i sanitari ed inoltre lo stanzone, dal quale si accede in bagno, potrebbe avere, a tal motivo, una non completa e comunque promiscua fruibilità. Da considerare anche che, non essendoci un ascensore, vi si accede esclusivamente tramite le scale interne. Con le due camere a tale piano il totale delle camere sale a 6 complessive, date le quattro al 1° piano. b) 75% per l'ambiente catastalmente censito come "Soggiorno" essendoci già un salotto molto ampio. Questo ambiente è maggiormente fruibile nella calda stagione avendo la vista a nord e l'accesso all'adiacente giardino. c) quanto agli altri accessori, disimpegno, cantina, legnaia, e garage, si è imputato il più consueto coefficiente di rettifica del 50%. d) Lo spazio catastalmente individuato come "Portico", trasformato in bagno e lavanderia in due ambienti distinti (per i quali necessita una pratica edilizia in sanatoria) non si è ritenuto di apportare rettifiche in quanto una abitazione di tale tipologia necessita di un bagno al PT e pure di una lavanderia. e) quota del giardino pari all'impronta della casa: mq 250 (arrotondato) per un coefficiente dello 0,10%; f) alla quota pari a 1.350 mq a giardino si attribuisce un coefficiente di rettifica dell'1,50%; g) alla quota residua a giardino, pari a 1.000 mq, si attribuisce un coefficiente dell'1,50% (se ne distinta la superficie solo per una più immediata evidenza in considerazione alla cubatura residua edificabile). Ancorchè tutto il terreno sia edificabile ma, allo stato attuale, essendo destinato a giardino, ha la stessa fruibilità rispetto ad una destinazione agricola. Pertanto nella rettifica se ne è tenuto solo parzialmente conto della fruibilità edificatoria, anche perchè un eventuale frazionamento allo scopo edificatorio dovrebbe prevedere la realizzazione di una stradina larga sui 6-6,5 metri, e dei costi conseguenti ed infine andrebbe pure a deprimere leggermente il prezzo unitario della abitazione (direi sui 50 €/mq), date le sue peculiari caratteristiche. Non si è tenuto conto dei terrazzini al 1° e 2° piano che hanno soprattutto finalità estetiche ed il loro valore è in uno con il valore unitario (€/mq) imputati alla abitazione. Peraltro il terrazzino al 1° piano sulla facciata è utile per dare riparo dagli agenti atmosferici al portoncino di ingresso.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P..T.- ingresso, pranzo,salotto,studio, cucina,cucino,dispensa.	sup lorda di pavimento	1,00	123,00	€ 1.100,00



Primo piano con 4 camere e due bagni	sup lorda di pavimento	1,00	127,00	€ 1.100,00
Secondo piano con 2 camere, un salone ed un bagno	sup lorda di pavimento	0,65	76,70	€ 1.100,00
Soggiorno	sup lorda di pavimento	0,75	25,50	€ 1.100,00
Bagno e lavanderia	sup lorda di pavimento	1,00	12,00	€ 1.100,00
Disimpegno, cantina e legnaia (ripostiglio)	sup lorda di pavimento	0,50	19,25	€ 1.100,00
Garage interno, sub 3	sup lorda di pavimento	0,50	14,00	€ 1.100,00
Giardino con superficie pari all'impronta della casa sul terreno	sup lorda di pavimento	0,10	25,00	€ 1.100,00
Giardino 1	sup lorda di pavimento	0,02	20,25	€ 1.100,00
Giardino 2	sup lorda di pavimento	0,02	15,00	€ 1.100,00
			<b>457,70</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

A - ABITAZIONE ED ACCESSORI

1. Autorimessa

Identificato al n. Foglio 10, particella 483

Posto al piano PT

Sviluppa una superficie complessiva di 44 mq

Valore a corpo: € **18000**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Il mercato presenta sufficienti fonti e dati di confronto e quindi si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

#### Elenco fonti:

Catasto			di			Pordenone;
Conservatoria	dei	Registri		Immobiliari	di	Pordenone;
Uffici	del	registro			di	Pordenone;
Ufficio	tecnico	di	Comune	di	Prata	di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.  
 Agenzia Immobiliare Zanchetta & Perut - Via Roma 94 - Prata di Pordenone.  
 Agenzia Prata Immobiliare - Piazza Wanda Meyer, 7 - Prata di Pordenone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'abitazione dal punto di vista estimativo, ancorchè sia catastalmente censita in A/2 -Casa civile di abitazione, è a tutti gli effetti assimilabile ad una "Villetta" (A/7) ed anche ad una "Villa" (A/8). Purtroppo la presenza della seconda unità abitativa, appartenente a terzi, ne svisciva l'apprezzamento. Infatti, secondo la dottrina estimativa del metodo Market Comparison Approach della International Value Standard - IVS e della European Value Standard - EVS, per poter adottare un metodo di stima comparativo con i prezzi di mercato, uno degli assunti fondamentali è che i beni siano fra loro "comparabili" per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la tipologia "Ville e villini" l'O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per uno stato di conservazione "buono", riporta una valorizzazione dai 900 a 1.200 €/mq. Nel caso in esame si ritiene che l'immobile in perizia debba considerarsi sicuramente nella fascia più alta, e pure oltre, se non fosse per le anomalie descritte nel corso della perizia. Conseguentemente si reputa che il prezzo unitario più centrato possa esprimersi in 1.100 €/mq

Quanto alla residua potenzialità edificatoria si ritiene che meriti tenerne separatamente conto, oltre a quanto già espresso nella "Consistenza" e conseguente "Valorizzazione", solo nel caso si addivenga ad un frazionamento con l'immissione sul mercato di un lotto edificabile sui 1.000 mq.. Ne conseguirebbe però, date le particolari caratteristiche della abitazione, in una contrazione del prezzo unitario attribuibile alla stessa sull'ordine dei 50 €/mq, ossia da 1.100 €/mq a 1.050€/mq,. da applicarsi all'intera parte residua (cfr. "Considerazioni finali").



Nel caso che comunque si addivenisse a tale frazionamento, con lo scorporo di un lotto sui 1.000 mq, è necessario tener conto del mercato in generale e della particolare ubicazione delle particelle 483 e 485.

I terreni edificabili in questi ultimi 12 anni, ossia con la crisi generalizzata, e quindi anche edilizia, susseguente al fallimento della banca "Lheman Brothers" del 15 settembre 2008,, hanno perso via via valore.

I benefici del Sismabonus e il recentissimo Ecobonus al 110% stanno incentivando il recupero e la ristrutturazione dell'edilizia esistente, con una ulteriore probabile contrazione di richieste di nuova edilizia. Non va neppure trascurata la sempre maggiore sensibilizzazione della necessità di limitare il consumo di suolo, che potrebbe riflettersi in una minore disponibilità di nuovi lotti edificabili e quindi ad un loro futuro apprezzamento. Per l'immediato però, e per i prossimi anni, la conseguenza dovrebbe riflettersi in una probabile riduzione della domanda, con tendenziale andamento cedente dei prezzi dei lotti edificabili o, ad essere ottimisti, ad una loro stagnazione. Questo perlomeno finchè le agevolazioni fiscali sul recupero e le ristrutturazioni edilizie risulteranno attraenti. I prezzi unitari dei lotti edificabili in zona vanno dai 35 ai 50 €/mq, i valori più alti ovviamente per i lotti più centrali.

Nel caso in esame, visto che il lotto verrebbe a trovarsi nella parte retrostante a due abitazioni e che sarebbe necessaria la realizzazione di una apposita stradina privata di accesso, larga sui 6-6,5 metri, si ritiene che il prezzo unitario più centrato sia sui 35 €/mq.

Altre fonti di informazione: -----.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A - ABITAZIONE ED ACCESSORI. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 494.470,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P..T.- ingresso, pranzo,salotto,studio, cucina,cucinino,dis-pensa.	123,00	€ 1.100,00	€ 135.300,00
Primo piano con 4 camere e due bagni	127,00	€ 1.100,00	€ 139.700,00
Secondo piano con 2 camere, un salone ed un bagno	76,70	€ 1.100,00	€ 84.370,00
Soggiorno	25,50	€ 1.100,00	€ 28.050,00
Bagno e lavanderia	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00
Disimpegno, cantina e legnaia (ripostiglio)	19,25	€ 1.100,00	€ 21.175,00
Garage interno, sub 3	14,00	€ 1.100,00	€ 15.400,00







- Valore dell'intero	431.299,50 €
- Dedotto il valore del diritto di abitazione (-50%)	- 215.649,75 €
	-----
<b>VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' ESCUTIBILE</b>	<b>215.649,75 €</b>

**2)** Tale ipotesi poggia sulla eventualità che venga sancita la **decadenza del diritto di abitazione su una parte del giardino**, al fine di poter sfruttare la residua potenzialità edificabile creando un lotto di terreno da immettere sul mercato. Ossia che trovi concretezza quanto ipotizzato a pag. 16 in "Considerazioni relative al calcolo della consistenza".

Ciò comporterebbe la **creazione di 2 LOTTI, il primo** con la casa di abitazione e con uno spazio verde sui 1.350 mq, ritenendo comunque sufficientemente decorosa alla abitazione un'area a verde di questa dimensione, ed il **secondo** lotto di circa 1.000 mq di terreno edificabile con sovrastante deposito/autorimessa in particella 483.

Come detto, in questa ipotesi l'abitazione andrebbe a perdere una parte del giardino e pure l'autorimessa esterna, in particella 483, ma ci sarebbe la possibilità eventualmente di realizzare delle coperture esterne (che non fanno cubatura) per una o più autovetture. Ciò si rifletterebbe in una riduzione del valore unitario che si assume pari a 50 €/mq, ossia una valorizzazione unitaria da 1.100 €/mq a 1.050 €/mq.

#### LOTTO A - CASA DI ABITAZIONE CON SCOPERTO DI PERTINENZA ( sui 1.350 mq)

- Superficie equivalente pari a	442,70 mq x 1.050 €/mq =	464.835,00 €
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:		- 2.000,00 €
- Riduzione per sost. 3 scuretti ed acquisto coppi da sostituire		- 9.000,00 €
		-----
		453.835,00 €
- Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, come da disp. G.E. (min.15%), arr.to		- 68.076,00 €
		-----
	Sub-totale	385.759,00 €
- Diritto di abitazione pari al 50%		-192.879,50 €
		-----
<b>VALORE NETTO ESCUTIBILE (nuda proprietà)</b>		<b>192.879,50 €</b>

#### LOTTO B - LOTTO EDIFICABILE DI 1.000 MQ + GARAGE ESTERNO IN P. 483.

- Valore del lotto edificabile:	1.000 mq x 35 €/mq =	35.000,00 €
- Valore del garage in particella 483		18.000,00 €
- Costi per la pratica edilizia in sanatoria		- 1.500,00 €
- Costo di demolizione tettoia ed asporto		- 800,00 €
		-----
	Sub-totale	50.700,00 €
- Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, come da disp. G.E. (min.15%)		- 7.605,00 €
		-----
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO:</b>		<b>43.095,00 €</b>



### Allegati

- 1) Planimetrie.
- 2) Elaborato planimetrico, F.10, P. 254..
- 3) Estratto di mappa.
- 4) Visura storica catastale abitazione, P.254, sub.5.
- 5) Visura storica catastale garage, P.254, sub. 3.
- 6) Visura storica catastale legnaia/deposito/ autorimessa, P. 483.
- 7) Visura storica catastale F.10, P.254.
- 8) Visura storica catastale F.10, P.483.
- 9) Visura storica catastale F.10, P.485.
- 10) APE - Attestato di Prestazione Energetica
- 11) Conc. edilizia e progetto costruz. garage in P.483.
- 12) Contratto di acquisto dell'11/05/1979.
- 13) Contratto compravendita del 28/01/2008.
- 14) Ricevuta registrazione atto del 28/01/2008.
- 15) Atto notarile di reintegrazione della legittima.
- 16) Certificato di destinazione urbanistica
- 17) PRGC-Norme di attuazione, art.5
- 18) Certificato provvedimenti sanzionatori.
- 19) Certificato di vedovanza.
- 20) Certificato storico di stato di famiglia, residenza e cittadinanza.
- 21) Dich. Ag.Entrate di assenza di contr. affitto registrati
- 22) Foto

Data generazione:  
28-12-2020 16:12:44

L'Esperto alla stima  
**Mario Miani**

MIANI MARIO  
2020.12.29.13:15  
  
MIANI MARIO  
CAPO SEZ. A  
OCCAS. FVG  
2.5.4.11 N. 256  
DOTTORE AGRONOMO  
MARIO  
RSA/2048454

