
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° Gen. Rep. **100/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-10-2022 ore 16:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J
Partita IVA: 00222810939
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740431
Fax: 0427928200
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com
Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Borgo Murs - Dominisia - Clauzetto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

Foglio 21, particella 62, scheda catastale T90396, indirizzo Via della Val COsa, piano T-1-2, categoria A/7, classe U, consistenza vani 16, superficie mq.593, escluse aree scoperte mq.574, rendita € 1.404,76

Foglio 21, particella 62, qualità ente urbano, superficie catastale 10.74,

Foglio 21, particella 58, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq.3535, reddito dominicale: € 4,56, reddito agrario: € 4,56,

Foglio 21, particella 59, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq.1288, reddito dominicale: € 1,20, reddito agrario: € 0,40,

Foglio 21, particella 60, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq.1145, reddito dominicale: € 1,48, reddito agrario: € 1,48,

Foglio 21, particella 67, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq.1020, reddito dominicale: € 1,32, reddito agrario: € 1.32,

Foglio 21, particella 68, qualità fabb rurale, superficie catastale mq.24,

Foglio 21, particella 69, qualità seminativo, classe U, superficie catastale mq.270, reddito dominicale: € 0.42, reddito agrario: € 0.25,

Foglio 21, particella 70, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq.370, reddito dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 0,48,

Foglio 21, particella 73, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq.460, reddito dominicale: € 0,59, reddito agrario: € 0,59,

Foglio 21, particella 381, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq.6.090, reddito dominicale: € 7,86, reddito agrario: € 7,86

2. Possesso

Bene: Borgo Murs - Dominisia - Clauzetto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Borgo Murs - Dominisia - Clauzetto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Borgo Murs - Dominisia - Clauzetto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Borgo Murs - Dominisia - Clauzetto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Borgo Murs - Dominisia - Clauzetto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Borgo Murs - Dominisia - Clauzetto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Borgo Murs - Dominisia - Clauzetto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo base d'asta: € 224.000,00

Premessa

Il sottoscritto Lazzaroni per.ind.Bruno, libero professionista con studio in Spilimbergo Via Verdi n.2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.123, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni in data 11.10.2021 (All.1) nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 21.07.2022 si è compiuto il primo accesso ai beni assieme al custode giudiziario e senza la presenza dell'esecutato, accesso ripetuto il 28.07.2022 con l'assistenza di un fabbro (verbale all.2) per la sostituzione delle serrature che risultavano forzate.

Non si è ritenuta conveniente la suddivisione in lotti dei beni in esecuzione, in quanto trattasi di unico fabbricato con terreni circostanti non convenientemente frazionabili.

Beni in **Clauzetto (PN)**
Località/Frazione **Dominisia**
Borgo Murs

Lotto: 001 - Abitazione

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 in villini [A7] sito in frazione: Dominisia, Borgo Murs

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 21, particella 62, scheda catastale T90396, indirizzo Via della Val Cosa, piano T-1-2, categoria A/7, classe U, consistenza vani 16, superficie mq.593, escluse aree scoperte mq.574, Rendita € 1.404,76 **(All.4)**

Derivante da: Costituzione del 20/02/1991 in atti dal 13/05/1997 CLS.L.154/88 (n. 887.1/1991); Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Variazione del 06/02/2002 Pratica n. 28489 in atti dal 06/02/2002 ampliamento-demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 2551.1/2002); Variazione nel classamento del 06/02/2003 Pratica n. 19124 in atti dal 06/02/2003 (n. 1202.1/2003); Variazione del 27/05/2010 in atti dal 27/05/2010 allineamento mappe (n. 11.1/2010)

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 21, particella 62, qualità ente urbano, superficie catastale 10.74 **(All.5)**

Derivante da: - Tipo Mappale del 31/12/2001 Pratica n. 198169 in atti dal 21/01/2002 - Tipo Mappale del 28/12/1990 in atti dal 16/04/1996

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 21, particella 58, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq.3535, reddito dominicale: € 4,56, reddito agrario: € 4,56 **(All.6)**

Derivante da: Frazionamento del 06/04/1992 in atti dal 18/06/1992

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 21, particella 59, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq.1288, reddito dominicale: € 1,20, reddito agrario: € 0,40 **(All.7)**

Derivante da: Frazionamento del 06/04/1992 in atti dal 18/06/1992

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 21, particella 60, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq.1145, reddito dominicale: € 1,48, reddito agrario: € 1,48 (All.8)

Derivante da: Frazionamento del 06/04/1992 in atti dal 18/06/1992

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 21, particella 67, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq.1020, reddito dominicale: € 1,32, reddito agrario: € 1.32 (All.9)

Derivante da: Frazionamento del 06/04/1992 in atti dal 18/06/1992

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 21, particella 68, qualità fabb rurale, superficie catastale mq.24 (All.10)

Derivante da: variazione d'ufficio del 19/03/2019 Pratica n.PN0020828 in atti dal 19/03/2019

Annotazioni: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della Legge del 24 dicembre 2007, n.244

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 21, particella 69, qualità seminativo, classe U, superficie catastale mq.270, reddito dominicale: € 0.42, reddito agrario: € 0.25 (All.11)

Derivante da: voltura d'ufficio del 27/02/2002 Pratica n.PN0235892 in atti dal 11/09/2007 ins. ris. 1 rif. a trascrizione 2698/02 (n.6468.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 21, particella 70, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq.370, reddito dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 0,48 (All.12)

Derivante da: voltura d'ufficio del 27/02/2002 Pratica n.PN0235892 in atti dal 11/09/2007 ins. ris. 1 rif. a trascrizione 2698/02 (n.6468.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 21, particella 73, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq.460, reddito dominicale: € 0,59, reddito agrario: € 0,59 (All.13)

Derivante da: voltura d'ufficio del 27/02/2002 Pratica n.PN0235892 in atti dal 11/09/2007 ins. ris. 1 rif. a trascrizione 2698/02 (n.6468.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 21, particella 381, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq.6.090, reddito dominicale: € 7,86, reddito agrario: € 7,86 (All.14)

Derivante da: frazionamento del 31/12/2001 Pratica n. 198169 in atti dal 21/01/2002

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Nella mappa catastale (All.3) risultano ancora indicati due modesti fabbricati demoliti, l'uno sul mappale 62 e l'altro identificato sul mappale 68 e classificato "fabbricato rurale".

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della Mappa

Oneri Totali: € 1.000,00

- Planimetria catastale: diverse dimensioni e forma della terrazza; forometrie e particolari interni.

Regolarizzabili mediante: Ripresentazione della scheda catastale corretta, sebbene dette irregolarità non abbiano rilevanza ai fini della attribuzione della categoria e della classe catastali ne ai fini del calcolo della rendita

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Clauzetto è un comune italiano di 371 abitanti del Friuli-Venezia Giulia; è definito il balcone del Friuli per la sua posizione geografica. Il fabbricato oggetto di esecuzione è inserito in un contesto boschivo, i terreni di pertinenza formano un unico appezzamento, in parte recintato, per la gran parte a bosco con giacitura in pendio.

Caratteristiche zona: periferica montana normale

Area urbanistica: boschiva a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Grotte di Pradis, Val Tramontina.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Gli immobili oggetto della presente perizia non sono gravati da contratti di locazione registrati così come risulta dalla risposta, a specifica istanza inoltrata, dell'Agenzia Entrate di Pordenone (All.29).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ispezione ipotecaria (All.32)

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 27/02/2002 ai nn. 32061; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/02/2002 ai nn. 3635/617; Importo ipoteca: € 496.000,00; Importo capitale: € 248.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: ipoteca legale; A rogito di [REDACTED] in data 11/02/2010 ai nn. 200583/91; Iscritto/trascritto a Pordenone ai nn. 2713/525; Importo ipoteca: € 95.432,72; Importo capitale: € 47.716,36.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] A rogito di Notaio Romano Jus in data 31/05/2010 ai nn.130067/28531; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/06/2010 ai nn.9706/1909; Importo ipoteca: € 550.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Ruolo; A rogito di [REDACTED] in data 03/10/2012 ai nn. 79/9112; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/10/2012 ai nn. 12057/1802; Importo ipoteca: € 232.841,24; Importo capitale: € 116.420,62.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di [REDACTED] A rogito di [REDACTED]
[REDACTED] in data 23/05/2016 ai nn. 748/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/06/2016 ai nn.7116/1202; Importo ipoteca: € 115.187,46; Importo capitale: € 52.593,73.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Ruolo; A rogito di [REDACTED] in data 19/05/2017 ai nn. 923/9117; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/05/2017 ai nn.6869/1194; Importo ipoteca: € 65.919,34; Importo capitale: € 32.959,67. Limitatamente all'immobile Fg.21 mapp.62.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 12/07/2021 ai nn. 1135/2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/07/2021 ai nn. 12635/9291.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 27/02/2002 ai nn.32061; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2022 ai nn.1368/210; Importo ipoteca: € 496.000,00; Importo capitale: € 96.736,28.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: No

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: a firma del geom [REDACTED] depositata il 24.08.2022

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e
[REDACTED] dal
20/02/1991 al 13/06/1991 . In forza di costituzione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] dal 13/06/1991 al 27/02/2022 . In forza di atto di compravendita - a rogito

di Notaio Marzona, in data 13/06/1991, ai nn. 116879; registrato a Pordenone, in data 01/07/1991, ai nn. 116879.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/02/2002 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 27/02/2002, ai nn. 3260; trascritto a Pordenone, in data 08/04/2002, ai nn. 2698.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1752 (All.16)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ripristino statico e funzionale di fabbricati rurali ad uso civile abitazione posti a schiera denominati Borgata "Murs"

Rilascio in data 12/02/1992 al n. di prot. 4633

Numero pratica: 1988 (All.17)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di una recezione di parte del terreno di pertinenza di un fabbricato di civile abitazione

Rilascio in data 24/11/1994 al n. di prot. 4646

Numero pratica: 2087 (All.18)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di una piscina ad uso privato

Rilascio in data 19/04/1996 al n. di prot. 713

NOTE: Denuncia di opere strutturali del 29.05.1996 (All.19)

Numero pratica: 1889 (All.20)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variante ai lavori di ripristino statico e funzionale

Rilascio in data 02/04/1997 al n. di prot. 3611-2413-1568-2786

Numero pratica: 2161 (All.21)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla destinazione d'uso di vani all'interno di un fabbricato di civile abitazione

Rilascio in data 07/01/2002 al n. di prot. 2566

Numero pratica: 1752/1889/211 (All.23)

Intestazione: [REDACTED]

Abitabilità/agibilità in data 12/02/2002 al n. di prot. 635

L'edificio viene dichiarato abitabile con autorizzazione prot.635 del 12.2.2002 che richiama le tre pratiche edilizie n. 1752, n.1889 e n.2161 nonché varie proroghe concesse, l'ultima in data 10.1.2000 (All.24). Nella pratica lo scrivente recupera: il Collaudo Statico (All.25 che però non riguarda la piscina), il Certificato di regolare esecuzione del D.L. (All.26), la conformità dell'impianto termo-idro-sanitario (All.27), manca però quella dell'impianto elettrico.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Premesso che la conformità andrebbe verificata mediante la sovrapposizione tra il progetto assentito e il rilievo dello stato attuale dell'immobile; considerata l'incertezza derivante dal fatto che tutti gli elaborati grafici reperiti sono privi della data, lo scrivente può solo supporre che l'ultimo elaborato grafico assentito, riguardante il secondo piano, sia quello contenuto nella pratica n.1889 (All.20), mentre gli ulteriori ed ultimi elaborati depositati quindi quelli definitivamente assentiti siano quelli reperiti nella pratica n.2161 (All.21, comunque anche questi senza data). Malgrado le incertezze anziesposte, si sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- differenza modesta tra le misure rilevate e quelle indicate negli elaborati progettuali assentiti in quanto quasi tutte le pareti perimetrali sono state rivestite all'interno con cartongesso;
- al piano terra: diverse dimensioni e uso del corpo in ampliamento sul retro (bagno e C.T.) e di alcune forometrie;
- al primo piano: diversa forma e dimensione della terrazza, alcune forometrie e nella porzione Nord-Est: la stanza foresteria non è collegata al bagno ed inoltre, per entrambi questi vani, ci sono difformità nelle forometrie.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di riduzione a conformità e aggiornamento ai sensi dell'art.27 bis L.R.19/2009, previ necessari contatti con l'Ufficio Tecnico comunale per la quantificazione dell'eventuale oblazione e delle procedure tecniche per la riduzione a conformità dell'immobile.

Pratica edilizia: € 3.000,00 per soli oneri tecnici

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E4.1: di interesse agricolo-paesaggistico
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.30
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A

Trattasi di fabbricato residenziale (foto 1, 2, 3, 4 e 5) con piscina (foto 6 e 7) e di terreni circostanti a bosco (foto 54) ubicato in Comune di Clauzetto frazione Dominisia Borgo Murs. Ai luoghi si accede dal centro della frazione attraverso la pista forestale (foto 8) con transito regolamentato dalla L.R. 15/1991 che vieta il pubblico transito di mezzi a motore, trattandosi di strada avente finalità agro-silvo-pastorali nel rispetto del sistema geologico del sito. Dalla pista forestale con fondo prevalentemente sterrato, mediante la cancellata in ferro (foto 9) si accede alla proprietà che è in parte recintata; il fabbricato lo si raggiunge con la carrareccia con fondo in battuto di calcestruzzo ed illuminata da lampioncini (foto 10). Dagli elaborati progettuali dell'Autorizzazione Edilizia n.1988 (All.17) si evince che questa carrareccia è realizzata interamente sulla proprietà privata e corre parallela all'esistente pista forestale; in loco non è stato possibile eseguire questo accertamento di conformità, vuoi per la mancanza di riferimenti certi, vuoi per la folta vegetazione conseguente al pluridecennale abbandono dei luoghi ed in particolare delle piste e dei sentieri.

Il fabbricato contraddistinto dal Mappale 62 (All.3) si eleva su tre piani fuori terra nella parte centrale e due piani in quelle laterali. Dagli atti comunali, esaminati in data 21 e 26 Luglio 2022 (riscontrando che tutti gli elaborati grafici sono privi di data) risulta derivare dalla completa ristrutturazione con parziali demolizioni ed ampliamenti degli originari fabbricati residenziali e rurali posti a schiera a costituire il piccolo Borgo Murs (ex Mappali 62, 63, 64, 65 e 66). Questi edifici risalenti ai primi anni del secolo scorso sono costituiti da murature in pietra squadrata che sono state in parte recuperate e risanate con iniezioni cementizie ed anche mediante l'inserimento di opere strutturali in calcestruzzo quali cordoli e sottofondazioni, positivamente collaudate come risulta dal certificato di collaudo del 18.12.2001 (All.25).

Quindi l'unico edificio, risultato dalla ristrutturazione, è stato reso abitabile nel febbraio del 2002 con provvedimento sindacale prot.635 (All.23), presenta solai di piano e di copertura in legno con manto in coppi (foto 10) e lattonerie in rame; le nuove scale interne ed esterne, alcune in legno e alcune in calcestruzzo e pietra, disimpegnano verticalmente i vari piani.

Al fine di risanare le murature perimetrali dei vani a Nord è stato realizzato un muro di contenimento (foto 4) conseguente allo sbancamento del terreno retrostante.

Dagli atti esaminati risulta che tutti gli impianti tecnologici sono stati realizzati ex novo così come i serramenti che sono in legno con vetro termico e scuretto esterno (foto 11 e 12) e le altre finiture interne nonché l'allacciamento all'acquedotto comunale ed alla corrente elettrica. Tutti i vani sono riscaldati mediante radiatori, alcuni in ghisa (foto 13) a circolazione d'acqua riscaldata dal generatore di calore alimentato a gas GPL. Risulta agli atti che gli scarichi fognari siano convogliati a "sadi" e pozzi perdenti dei quali però non si è potuta accertare l'ubicazione e la presenza.

Al momento del sopralluogo **il fabbricato**, accessibile in quanto gli ingressi risultavano aperti perché forzati con evidenti segni di effrazione (foto 14), si presentava in stato di abbandono sebbene con presenza di arredi, risulta totalmente vandalizzato, con sanitari, terminali di impianti ed altre finiture asportati; così sommariamente lo si descrive:

ha una pianta assai poco funzionale e articolata, i vani sono destinati ad usi diversi, nella descrizione che segue si utilizzano, per l'identificazione e l'uso, quella riportata sulla scheda planimetrica catastale (All. 15). Il Piano Terra della superficie lorda (comprese la murature che sono di notevole spessore e per la maggior parte rivestite internamente con cartongesso) rilevata dagli elaborati progettuali/catastali di mq.257,00 circa oltre a mq.68,00 circa di porticati e Nord e Sud, comprende il soggiorno (foto 15) con camino (foto 16) e scala in legno per accedere alla zona notte al piano superiore (foto 17), l'adiacente sala da pranzo (foto 18) con accesso diretto alla cucina (foto 19) completa di accessori, "isola" in muratura e camino (foto 20). Attraverso il disimpegno, adiacente al vano scale, si accede ad un servizio igienico (foto 21) rivestito in mosaico, con box doccia, pesantemente vandalizzato ed alla cantina (foto 22) priva di finestre; da quest'ultima alla taverna (foto 23) con "fogolar" con il piano del focolare sorretto da mobile in legno (foto 24), vecchio pavimento in pietra recuperato (foto 25) e accesso anche dall'esterno. L'ultima porzione di fabbricato gode di accesso indipendente attraverso il ripostiglio (foto 26), comprende un servizio igienico con box doccia e lavandino (foto 27) e la sala fitness con vasca idromassaggio di generose dimensioni (foto 28) e accessi indipendenti dall'esterno (foto 3). Da questo vano, mediante la scala alla mugnaia in legno (foto 29) si raggiungono i vani foresteria al primo piano (foto 30 e 31) che verranno successivamente descritti.

I pavimenti dei vani del piano terra sono prevalentemente in cotto fiorentino anche con inserti ceramici. Al primo piano, della superficie lorda rilevata dagli elaborati progettuali di mq.240,00 circa oltre a mq.49,00 circa di terrazze esposte a Sud, si accede anche mediante la scala interna, rivestita in legno (foto 32) con pareti in vecchie pietre a vista restaurate (foto 33), che dà accesso al bagno, privo di sanitari, con pareti rivestite con mosaico (foto 34 e 35) posto a livello del pianerottolo. La camera da letto di sinistra (foto 36) è un unico vano riscaldato delle dimensioni di mt.4,10 x 4,10 con pavimento in legno. Mentre la zona notte padronale, di notevole superficie, si compone di più vani quali: la stanza da bagno con vasca idromassaggio (foto 37) pavimento in mosaico e porzioni di muratura a vista con alcuni sanitari asportati; la camera da letto (foto 38) e l'adiacente sala lettura (foto 39 e 40) entrambe con pavimento in legno e porzioni di muratura perimetrale in pietra a vista. Dalla sala lettura, dotata di caminetto ed ampie finestrate, si accede alla grande terrazza coperta (foto 41) con incomparabile vista sulla valle e abitati circostanti (foto 42). Le altre due camere da letto al secondo piano, comodamente raggiungibili dal vano scala con parete restaurata in pietra (foto 43), sono due vani riscaldati aventi analoghe caratteristiche: falde del tetto a vista e pavimenti in legno (foto 44 e 45). La superficie lorda di questo piano è di mq.75,00 circa.

La restante e indipendente parte del primo piano si raggiunge attraverso la scala esterna (foto 46) ed i vani sono disimpegnati dalla terrazza a ballatoio in legno e coperta dalla falda del tetto (foto 47). Troviamo nell'ordine il primo vano adibito a foresteria (foto 48) che è di fatto una camera da letto con tetto a falde a vista (altezza interna mt.3,50 – 4,00) e pavimento in legno.

Il bagno (foto 49) che, a differenza di come rappresentato sugli elaborati grafici, non è collegato al vano precedente ma è indipendente con accesso dalla terrazza; ha tetto a vista, pavimento in legno, box doccia e pareti rivestite a mosaico sino ad una certa altezza.

L'ultima porzione di fabbricato comprende due vani comunicanti ad uso foresteria (foto 30 e 31), entrambi con accesso dall'esterno, falde del tetto a vista e pavimento in legno.

La centrale termica è ubicata al piano terra sul retro del fabbricato, con accesso indipendente (foto 53). L'impianto di riscaldamento comprende il generatore di calore a basamento (foto 50 e 51) alimentato da gas GPL che, dalla documentazione esaminata dovrebbe provenire da serbatoio esterno, così detto "bombolone" che, dagli atti comunali risulta approvato solamente dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco prot. 4549/16-34 del 12.10.1996 (All.22) mentre non c'è traccia del progetto edilizio.

In occasione del sopralluogo però, questo serbatoio non è stato individuato, perlomeno nel sito graficamente indicato, e pertanto non si garantisce la presenza del serbatoio di GPL. Nell'eventualità, al fine di accertarne la sua presenza, l'area andrebbe preventivamente disboscata.

La vegetazione spontanea ha fagocitato gli spazi esterni e perimetrali del fabbricato (foto 52, 53 e 54) e parte delle facciate di quest'ultimo (foto 5 e 41).

La piscina interrata (foto 6 e 7) è sorretta da muro di contenimento a valle a formare un terrazzamento artificiale, ha forma rettangolare e dimensioni di mt.6,00 per mt.12,00 e profondità di mt.1,50. Si presenta abbandonata, piena d'acqua putrida ed in cattive condizioni manutentive; è realizzata in calcestruzzo e, per quanto visibile, rivestita in mosaico che si presenta distaccato in più punti. Non si è individuata la collocazione del vano tecnico ove dovrebbero essere ubicate le "macchine" a servizio della piscina stessa. Dall'accesso agli atti comunali risulta che la costruzione è stata assentita con l'Autorizzazione Edilizia pratica n.2087 prot.713 del 19.4.1996 (All.18) e le opere strutturali, di notevole impegno ingegneristico, depositate al competente ufficio regionale il 29.5.1996 prot.19713 (All.19); mancando però il collaudo, la pratica comunale non risulta correttamente conclusa neppure con le certificazioni di inizio e fine lavori, deposito dei certificati di regolare esecuzione delle opere e conformità degli impianti.

I terreni, tutti adiacenti al fabbricato, sono catastalmente individuati dai mappali 58, 59, 60, 67, 68, 69, 70, 73 e 381 e si estendono per una superficie catastale complessiva di mq. 14.202,00.

L'orografia dei luoghi è caratterizzata dalla forte pendenza.

La folta e selvaggia vegetazione determina la difficoltà di accesso che, unita alla mancanza di precisi riferimenti in loco, comporta l'impossibilità di individuare con esattezza i confini delle proprietà. Causa le complessità riscontrate i beni vengono descritti sulla base delle risultanze catastali: essi sono, per la quasi totalità, catastalmente classificati "prato" ma in realtà, fagocitati dalla vegetazione spontanea causa l'atavico abbandono, hanno caratteristiche di "bosco ceduo" anche con presenza a dimora di piante di alto fusto ma comunque legname privo di pregio, essenzialmente del tipo da ardere.

Il mappale 68 è ancora catastalmente classificato “fabbricato rurale” ma dovrebbe trattarsi invece del solo sito residuo del fabbricato demolito così come risulta dall’estratto della perizia giurata datata 20.6.1976 a firma del geom. [REDACTED] reperita nella pratica comunale (All.28); il condizionale è d’obbligo in quanto lo scrivente non ha potuto raggiungere il sito causa l’inaccessibilità dei luoghi per verificarne l’avvenuta demolizione. Con l’anzidetta perizia il tecnico assevera anche l’avvenuta demolizione del fabbricato che attualmente in mappa compare ubicato sul mappale 62, del quale si è potuta accertare l’avvenuta demolizione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è il risultato della ristrutturazione mediante l'unificazione e l'ampliamento di vecchi edifici realizzati ante 1967; reso abitabile nel 2002

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: vandalizzato ed in abbandono presenta tracce di umidità solamente sulle murature della facciata a monte che sono poste contro-terra; complessivamente l'edificio, ad eccezione degli impianti di cui non è stato possibile verificare il loro funzionamento, si può considerare recuperabile con sole opere di manutenzione ordinaria, sebbene consistenti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per determinare la consistenza è il “metro quadrato” di superficie lorda dei vari piani. Al riguardo si fa presente che il notevole spessore della muratura incide pesantemente sulla consistenza totale. Le dimensioni sono state desunte dagli elaborati grafici catastali ed edilizi la cui approssimazione è comunque sufficiente ai fini della valutazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano Terra	sup lorda di pavimento mq.240,00	1,00	240,00	€ 400,00
P.T. wc e studio	sup lorda di pavimento mq.17,00	0,50	8,50	€ 400,00
Porticati	sup lorda di pavimento mq.68,00	0,30	20,40	€ 400,00
Primo Piano	sup lorda di pavimento mq.240,00	1,00	240,00	€ 400,00
Terrazze	sup lorda di pavimento mq.49,00	0,30	14,70	€ 400,00
Secondo Piano	sup lorda di pavimento mq.75,00	1,00	75,00	€ 400,00
Terreni	superficie mq.14.202,00	1,00	14.202,00	€ 0,80

14.800,60

Accessori:

1. Piscina

Valore a corpo: € **20.000,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Si è tenuto in debito conto la tipologia dei materiali di finitura che, seppur abbisognevole di manutenzione, sono di buona qualità; l'immobile è libero; incomparabile è la visuale sulla valle e notevole la superficie di terreno circostante. La piscina, sebbene anch'essa abbisognevole di manutenzione straordinaria, è stata realizzata con notevoli opere strutturali.

Per contro l'ubicazione è decentrata, la viabilità di accesso è difficoltosa anche per le manutenzioni e la notevole superficie dell'immobile è irrazionale nella disposizione dei vani. Resta sconosciuta allo scrivente la condizione d'uso e manutenzione degli impianti tecnologici.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Clauzetto; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: Comune di Clauzetto, Zona Extraurbana, Abitazioni di tipo civile, min.€ 400,00 max € 600,00.

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7] con annesso Piscina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 250.801,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra	240,00	€ 400,00	€ 96.000,00
P.T. wc e cella termica	8,50	€ 400,00	€ 3.400,00
Porticati	20,40	€ 400,00	€ 8.160,00
Primo Piano	240,00	€ 400,00	€ 96.000,00
Terrazze	14,70	€ 400,00	€ 5.880,00
Secondo Piano	75,00	€ 400,00	€ 30.000,00
Terreni	14.202,00	€ 0,80	€ 11.361,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 250.801,60
Valore corpo			€ 250.801,60
Valore accessori (piscina)			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 270.801,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 270.801,60

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 in villini [A7] con annesso Piscina	14.800,60	€ 270.801,60	€ 270.801,60

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%)

€ 40.620,24

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato:

€ 224.000,00**Allegati:**



2) FASCICOLO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione: 23-08-2022

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni