



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **74/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/06/2025, ore 10:00.

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE ED
ANNESSI

Esperto alla stima: Mario Miani

Codice fiscale: MNIMRA53B27Z118U

Partita IVA:

Studio in: Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone

Telefono: 335 7269734 - 0434 370972

Fax:

Email: mariomiani53@gmail.com

Pec: m.miani@conafpec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Chiesa 35 - Frazione Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Descrizione zona: Zona residenziale

Lotto: 001 - ABITAZIONE ED ANNESSI

Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED], per quota 1/1., foglio 19, particella 383, subalterno 4, indirizzo Via della Chiesa, piano T - 1 - 2, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 1, consistenza Vani 10,5, superficie Tot. 254 mq; Escl. aree scop. 225 mq, rendita € 867,65 euro., [REDACTED], per quota 1/1, foglio 19, particella 527, subalterno 3, indirizzo Via della Chiesa, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria C/2, classe 1, superficie 31 mq, rendita € 33,62 euro., [REDACTED], per quota 1/1., foglio 19, particella 527, subalterno 4, indirizzo Via della Chiesa, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, superficie 33 mq, rendita € 54,54 euro.

2. Possesso

Bene: Via della Chiesa 35 - Frazione Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - ABITAZIONE ED ANNESSI

Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 06/06/2019 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Contratto di affitto stipulato il 06/06/2019 con decorrenza 01/06/2019 e scadenza al 31/05/2023, nella forma 4+4 anni, tacitamente rinnovabile per lo stesso periodo. Il canone di locazione è fissato a 5.400,00 euro annui, con rinuncia espressa alla indicizzazione ISTAT ed all'aggiornamento del canone. Detto canone dovrà essere corrisposto mensilmente (450,00 euro). I canoni di locazione in zona variano fra i 2,50 ed i 3,50 euro/mq, raramente superiori. Se ne deduce che il canone è entro i limiti previsti dall'art. 2936, comma 3, del codice civile. Infatti l'abitazione sviluppa 224 mq, commerciali, soffitta compresa, e con i vari accessori totalizza 302 mq commerciali. Se si prendono a riferimento i mq catastali complessivi la superficie di riferimento non sarebbe significativamente diversa. Pur presentandosi benino, bisogna ricordare che la struttura della casa ha oltre 70 anni. Pare che una ristrutturazione sia stata eseguita, senza alcuna pratica edilizia, negli anni immediatamente successivi al terremoto del 1976. Successivamente le manutenzioni ordinarie e straordinarie ne hanno aggiornato considerevolmente l'aspetto. A detta dell'attuale affittuario, la cui famiglia pare risiedere colà fin dalla costruzione, non sono state eseguite manutenzioni straordinarie negli ultimi 35 anni. Il bagno del 1° piano, collocato in adiacenza al terrazzino più piccolo, si presenta nelle condizioni iniziali di costruzione ed è quindi molto datato. Tutto ciò considerato, tenendo conto che diversi spazi sono superdimensionati, che ovviamente l'arredamento appartiene all'inquilino, e che l'abitazione è in classe energetica "F", che i valori medi in zona rilevati da OMI, e suffragati dalle informazioni commerciali assunte, variano fra i 650 e gli 800 €/mq, e che si è optato per un valore unitario pari

a 700 €/mq, si ritiene che un affitto pari a 2,75 €/mq, per una superficie disponibile arrotondata a 300 mq, pari ad 825,00 euro/mese, sia il più centrato. Ne consegue un mancato reddito per l'eventuale aggiudicatario pari a 375,00 euro/mese fino al 31/05/2027. Trascurando la capitalizzazione degli interessi maturandi, sia per l'attuale basso tasso di riferimento che per il breve periodo, visto che l'importo derivante sarebbe insignificante rispetto al valore dell'immobile, e quindi rientrando in un ragionevole arrotondamento, si vanno a dedurre dal valore stimato, alla data attuale, 24 mensilità di mancato reddito, fino alla fine del contratto di affitto. Ossia 375 euro x 24 mesi = 9.000,00 euro. TALE DECURTAZIONE DOVRA' NECESSARIAMENTE ESSERE AGGIORNATA IN BASE ALLA DATA DELLA EFFETTIVA ASTA GIUDIZIARIA, O DELLE EVENTUALI ASTE SUCCESSIVE, IN BASE AI MESI DI CONTRATTO DI AFFITTO RESIDUI. Registrato a Pordenone il 28/06/2019 ai nn.4810, serie 3T Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 31/05/2027 Data di rilascio: 31/05/2027 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio:

===

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Chiesa 35 - Frazione Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - ABITAZIONE ED ANNESSI

Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Chiesa 35 - Frazione Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - ABITAZIONE ED ANNESSI

Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via della Chiesa 35 - Frazione Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - ABITAZIONE ED ANNESSI

Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via della Chiesa 35 - Frazione Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - ABITAZIONE ED ANNESSI

Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Chiesa 35 - Frazione Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - ABITAZIONE ED ANNESSI

Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Chiesa 35 - Frazione Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - ABITAZIONE ED ANNESSI

Prezzo da libero: € 179.700,00

Prezzo da occupato: € 170.700,00 (Contratto di affitto registrato con scadenza al 31/05/2027 –
Eventualmente da revocare entro il 30 novembre 2026).

Premessa

Ricevuto l'incarico della perizia, dopo l'accettazione e giuramento, ho scaricato la documentazione tecnica presente nel portale ed ho provveduto ad integrarla aggiornando le visure storiche catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'atto di provenienza presso la Conservatoria di Pordenone, mentre l'atto della costituzione del diritto di superficie, nel quale è riportata la servitù, per quanto riguarda le utenze, che grava sulla particella 383 a favore della particella 527, è stato reperito nel dossier edilizio presso il Comune di Prata durante l'accesso agli atti.

Parallelamente ho richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione circa gli eventuali affitti attivi od altri diritti di godimento registrati, nonché al Comune di Prata di Pordenone (PN) l'accesso agli atti del fascicolo edilizio, il certificato di destinazione urbanistica e la dichiarazione circa gli eventuali provvedimenti sanzionatori, e le NTA - Norme Tecniche di Attuazione del PRGC.

Successivamente mi sono coordinato con il Custode Giudiziario per fissare l'appuntamento per il sopralluogo, che ha avuto luogo il 1° aprile 2025.

I fabbricati in perizia, pur essendo ampi, non si prestano in alcun modo ad una suddivisione in lotti, a ricavare due unità abitative, senza una eventuale radicale e costosa ristrutturazione.

Quindi il tutto viene considerato come Lotto unico.

Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Frazione Villanova**
Via della Chiesa 35

Lotto: 001 - ABITAZIONE ED ANNESSI

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 -

L'acquisizione è avvenuta il 9 marzo 1994 tramite un decreto di trasferimento del Tribunale di Pordenone, trascritto a Pordenone il 22/03/1994 ai nn. 3053/2404.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Villanova, Via della Chiesa 35

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], per quota 1/1., foglio 19, particella 383, subalterno 4, indirizzo Via della Chiesa, piano T - 1 - 2, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 1, consistenza Vani 10,5, superficie Tot. 254 mq; Escl. aree scop. 225 mq, rendita € 867,65 euro.

Derivante da: Decreto di assegnazione Tribunale di Pordenone, trascritto il 23/03/1994 ai nn. 3053/2404.

Confini: A nord-est con la Via della Chiesa; a sud-est con la particella 376; a sud-ovest con particella 527; a nord-ovest con particella 215.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], per quota 1/1, foglio 19, particella 527, subalterno 3, indirizzo Via della Chiesa, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria C/2, classe 1, superficie 31 mq, rendita € 33,62 euro.

Derivante da: Decreto di assegnazione del Tribunale di Pordenone, trascritto il 23/03/1994 ai nn. 3053/2404.

Confini: Su 3 lati con lo scoperto in particella 383; a sud-ovest con il subalterno 4 di stessa proprietà.

Note: ===

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], per quota 1/1., foglio 19, particella 527, subalterno 4, indirizzo Via della Chiesa, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, superficie 33 mq, rendita € 54,54 euro.

Derivante da: Decreto di assegnazione del Tribunale di Pordenone, trascritto il 23/03/1994 ai nn. 3053/2404.

Confini: A nord-est con il subalterno 3 di stessa proprietà; a sud-est con lo scoperto in particella 383 di stessa proprietà; a sud-ovest con il fabbricato in particella 527 di proprietà di terzi; a nord-ovest con lo scoperto in particella 383 di stessa proprietà.

Note: ===

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La non conformità catastale deriva da due veniali anomalie: 1) nel subalterno 3, in particella 527, è stata realizzata, come da progetto approvato, una apertura interna fra la lavanderia ed il ripostiglio più grande, ma la planimetria non la riporta; 2) al 1° piano dell'abitazione, particella 383 sub. 4, il bagno, a servizio esclusivo della camera più grande, è stata ampliata di una sessantina di centimetri, per una superficie di circa 1 mq, nella parte che va dalla porta di accesso al bagno stesso verso il muro perimetrale. Va detto che tutto il divisorio, fra la camera ed il bagno, è stato realizzato in legno e la tamponatura è molto leggera, anche se efficace. La prima è una modesta irregolarità solo catastale, di una porta interna non indicata, esattamente come la seconda. Quest'ultima non si configura come un abuso edilizio poichè rientra nella tollerabilità. Eventualmente si potranno regolarizzare formalmente, tramite un semplice aggiornamento catastale, alla prima occasione propizia.

Note generali: ===

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione è ubicata nella frazione Villanova, in Comune di Prata di Pordenone. Il comune non ha una vera e propria zona artigianale/industriale ben delimitata. Prata di Pordenone, unitamente a Brugnera e Pasiano di Pordenone, fa parte della così detta "Zona del Mobile". Le varie industrie sono infatti disseminate sul territorio comunale che è, per il resto, agricolo, oltretutto residenziale nel capoluogo comunale e nelle varie frazioni. Nella zona nord del territorio comunale c'è la confluenza del fiume Noncello nel Meduna. Quest'ultimo fiume segna, ad est, il confine comunale con il limitrofo comune di Pasiano di Pordenone.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ===.

Servizi offerti dalla zona: Prata di PN conta 2 scuole per l'infanzia, 1 pubbl, Tre scuole primarie di cui una a Villanova, Una scuola secondaria di 1° grado a Prata, n. 4 banche presenti a Prata

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Brugnera, Oderzo.

Attrazioni paesaggistiche: Il Fiume Meduna.

Attrazioni storiche: Museo della Miniera.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di pullman fino a Pordenone, Servizio di pullman da Prata verso Oderzo, Autostrada A28 con casello a Pordenone a km 8.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 06/06/2019 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Contratto di affitto stipulato il 06/06/2019 con decorrenza 01/06/2019 e scadenza al 31/05/2023, nella forma 4+4 anni, tacitamente rinnovabile per lo stesso periodo. Il canone di locazione è fissato a 5.400,00

euro annui, con rinuncia espressa alla indicizzazione ISTAT ed all'aggiornamento del canone. Detto canone dovrà essere corrisposto mensilmente (450,00 euro). I canoni di locazione in zona variano fra i 2,50 ed i 3,50 euro/mq, raramente superiori. Se ne deduce che il canone è entro i limiti previsti dall'art. 2936, comma 3, del codice civile. Infatti l'abitazione sviluppa 224 mq, commerciali, soffitta compresa, e con i vari accessori totalizza 302 mq commerciali. Se si prendono a riferimento i mq catastali complessivi la superficie di riferimento non sarebbe significativamente diversa. Pur presentandosi benino, bisogna ricordare che la struttura della casa ha oltre 70 anni. Pare che una ristrutturazione sia stata eseguita, senza alcuna pratica edilizia, negli anni immediatamente successivi al terremoto del 1976. Successivamente le manutenzioni ordinarie e straordinarie ne hanno aggiornato considerevolmente l'aspetto. A detta dell'attuale affittuario, la cui famiglia pare risiedere colà fin dalla costruzione, non sono state eseguite manutenzioni straordinarie negli ultimi 35 anni. Il bagno del 1° piano, collocato in adiacenza al terrazzino più piccolo, si presenta nelle condizioni iniziali di costruzione ed è quindi molto datato. Tutto ciò considerato, tenendo conto che diversi spazi sono superdimensionati, che ovviamente l'arredamento appartiene all'inquilino, e che l'abitazione è in classe energetica "F", che i valori medi in zona rilevati da OMI, e suffragati dalle informazioni commerciali assunte, variano fra i 650 e gli 800 €/mq, e che si è optato per un valore unitario pari a 700 €/mq, si ritiene che un affitto pari a 2,75 €/mq, per una superficie disponibile arrotondata a 300 mq, pari ad 825,00 euro/mese, sia il più centrato. Ne consegue un mancato reddito per l'eventuale aggiudicatario pari a 375,00 euro/mese fino al 31/05/2027. Trascurando la capitalizzazione degli interessi maturandi, sia per l'attuale basso tasso di riferimento che per il breve periodo, visto che l'importo derivante sarebbe insignificante rispetto al valore dell'immobile, e quindi rientrando in un ragionevole arrotondamento, si vanno a dedurre dal valore stimato, alla data attuale, 24 mensilità di mancato reddito, fino alla fine del contratto di affitto. Ossia $375 \text{ euro} \times 24 \text{ mesi} = 9.000,00 \text{ euro}$. TALE DECURTAZIONE DOVRA' NECESSARIAMENTE ESSERE AGGIORNATA IN BASE ALLA DATA DELLA EFFETTIVA ASTA GIUDIZIARIA, O DELLE EVENTUALI ASTE SUCCESSIVE, IN BASE AI MESI DI CONTRATTO DI AFFITTO RESIDUI. Registrato a Pordenone il 28/06/2019 ai nn.4810, serie 3T
 Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 31/05/2027
 Data di rilascio: 31/05/2027
 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: ===

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La disdetta, ai sensi della legge 431 del 09/12/1998, deve essere notificata entro 6 mesi dalla scadenza del contratto di affitto. Nel caso in esame l'eventuale disdetta deve essere notificata ENTRO il 30 NOVEMBRE 2026.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro ; Derivante da: Contratto di mutuo ipotecario; A rogito di Notaio dott. Alessandro DEGAN in data 10/11/2005 ai nn. 51993/1768; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/11/2005 ai nn. 19565/4724; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 14/06/2007 ai nn. 3307; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/12/2007 ai nn. 23445/5703; Importo ipoteca: € 20000.00; Importo capitale: € 14320.68.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro ; Derivante da: Addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma in data 06/10/2017 ai nn. 1984/11317; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/10/2017 ai nn.

13390/2515; Importo ipoteca: € 94351.76; Importo capitale: € 47175.88.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro ; Derivante da: Addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma in data 06/10/2017 ai nn. 1985/11317; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/10/2017 ai nn. 13391/2516; Importo ipoteca: € 57083.84; Importo capitale: € 28541.92.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 12/04/2024 ai nn. 981 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 20/05/2024 ai nn. 7089/5464.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ===. ===

Millesimi di proprietà: ===

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente al PT.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ===

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica "F".

Note Indice di prestazione energetica: L'APE - Attestato di Prestazione Energetica allegato è datato 26/03/2018, ed era allegato al contratto di affitto registrato fornito dalla Agenzia delle Entrate, ed è valido 10 anni. Dal punto di vista energetico l'abitazione risente della vetustà. Avviandoci all'efficientamento energetico con la messa in opera di un cappotto, che vada ad isolare termicamente tutte le superfici esposte, la sostituzione dei serramenti, la sostituzione della caldaia con una a condensazione. In alternativa alla sostituzione della caldaia si potrebbe prendere in considerazione l'installazione di pannelli fotovoltaici, avendo a disposizione un'ampia copertura, e di una pompa di calore, e di appositi accumulatori (batterie), al fine di rendere l'abitazione autonoma energeticamente.

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

Avvertenze ulteriori: ===

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per quota 1/1. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 09/03/1994, ai nn. 525; trascritto a Pordenone, in data 22/03/1994, ai nn. 3053/2404.
Note: Aggiudicazione in asta giudiziaria.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 2/59

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di una casa di abitazione, stalla e fienile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1959 al n. di prot. 000998

Rilascio in data 03/03/1959 al n. di prot. senza n. protocollo

Abitabilità/agibilità in data 28/09/1973 al n. di prot. senza n. protocollo

NOTE: In origine la costruzione prevedeva la realizzazione di una abitazione, con adiacente un porticato ed una stalla e, sopra questi ultimi, un fienile. Questi due accessi iniziali sono oggi rappresentati dalla parte più bassa del tetto. La corrispondenza al piano terra è rappresentata dalla taverna (ex stalla) e dalla cantina (ampliata) con disimpegno e wc. Nel dossier edilizio, e nella dichiarazione comunale dei permessi edilizi del 24/03/2025, manca la documentazione della trasformazione di questi accessori rurali in abitativi. Comunque nel progetto dell'ampliamento, poi accatastato come particella 527, con la pratica edilizia 36/1999, oltre all'ampliamento veniva rilevato lo stato di fatto della abitazione in attuale particella 383, riportandone fedelmente quanto poi depositato con la planimetria del 06/08/2001 ed ancora attuale. Quindi, se non prima, con detta concessione edilizia n. 36/99, e successiva variante 40/01 del 29/06/2001, veniva sanata ogni eventuale difformità precedente. Con la stessa dichiarazione del 24/03/2025, il Comune di Prata ha certificato l'inesistenza di provvedimenti sanzionatori sui fabbricati in particella 383 e 527.

Numero pratica: n. 113/69

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato accessorio ad uso lavanderia e centrale termica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/10/1969 al n. di prot. 6540

Rilascio in data 24/10/1969 al n. di prot. 6540

NOTE: Abitabilità/agibilità non reperita a dossier. Trattasi di una piccola costruzione di soli 20 mq e di 56 mc, separata dall'abitazione.

Numero pratica: PRATICA NON REPERITA A DOSSIER, COMUNQUE FRA IL 1959 ED IL 1969

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO RIPOSTIGLIO, GARAGE, E CANTINA

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Nella pratica edilizia n.94 del 1987, in cui si andava a realizzare, in area cortilizia, la lavanderia e la centrale termica, si faceva riferimento ad un fabbricato esistente al quale veniva addossata la nuova costruzione. Nel dossier edilizio non si è reperita questa pratica intermedia fra le due, ma questo fabbricato veniva comunque pure evidenziato come esistente nel progetto grafico del 1969. Dalle concessioni edilizie successive si è potuto appurare che questo originario fabbricato aveva una dimensione di 600 x 1185 cm = 71,10 mq ed era adibito a ripostiglio, garage, e cantina. In ogni caso questo fabbricato è stato successivamente ampliato e sopraelevato, come documentato nella pratica edilizia 111/99, a nome di [REDACTED] e successivamente volturata a favore del fratello, [REDACTED], al quale era stato concesso il diritto di superficie. Quindi non sussistono dubbi sulla sua legittimità. Lo stesso Comune di Prata non rileva alcun atto sanzionatorio (vedasi certificazione allegata alla presente perizia).

Numero pratica: n. 94/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Recinzione con la costruzione di un muretto alto cm 50 e posa in opera di un cancello carraio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/07/1987 al n. di prot. 6229

Rilascio in data 29/07/1987 al n. di prot. 6229

NOTE: Autorizzazione n. 36 del 29/07/1987. Dalla strada di Via della Chiesa è stata realizzata una

stradina in particella 331, per dare un accesso al fabbricato in particella 179. Sulla particella 378 è stata realizzata una seconda stradina per consentire un accesso indipendente alla abitazione in particella 527. Il muretto in richiesta di costruzione è destinato a delimitare, parte per parte, detta stradina, mentre il cancello carraio va a servizio alla particella 527.

Numero pratica: n. 44/91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato accessorio per la costruzione di un locale di deposito attrezzi da giardino

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/02/1991 al n. di prot. 2332

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: C'è stato diniego per eccesso di superficie destinata ad accessori alla abitazione in particella 383.

Numero pratica: n. 36/99 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato accessorio, con sopra-elevazione a ricavare al primo piano una abitazione.

Oggetto: Ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 17/08/1999 al n. di prot. 10419

Rilascio in data 06/12/1999 al n. di prot. 10419

Abitabilità/agibilità in data 03/02/2002 al n. di prot. 42/02

NOTE: Con l'allargamento della zona edificabile il sig. [REDACTED] ha ottenuto la concessione edilizia n. 36/99, prot. 10419, in data 06/12/1999, per l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato accessorio in particella 527, al fine di ricavarne, al 1° piano, una abitazione. In data 29/03/2000, a rogito del notaio Guido Bevilacqua, rep. 11083 e racc. 7282, il [REDACTED] concedeva il diritto di superficie al fratello [REDACTED], sulla particella oggi individuabile con il n. 527, con la conseguente volturazione della concessione edilizia n. 36/99 a [REDACTED] che, a proprie spese avrebbe provveduto al progettato ampliamento ed alla sopraelevazione dell'accessorio esistente, al fine di realizzare una propria abitazione indipendente, con accesso diretto da Piazzetta Papa Luciani, tramite la stradina già citata in descrizione alla concessione n. 44/91. Chiaramente gli accessori preesistenti siti al piano terra e di servizio alla abitazione in particella 383 rimangono di proprietà del sig. [REDACTED], identificati in particella 527, sub. 3 e 4, ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, unitamente alla abitazione in particella 383. Successivamente il [REDACTED] ha beneficiato della concessione in variante n. 40/01, del 29/06/2001, prot. 4438, ed ha ottenuto l'abitabilità/agibilità il 03/01/2002, prot. 42/02.

7.1

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla dichiarazione, in data 24/03/2025, del Comune di Prata non risultano provvedimenti sanzionatori sui fabbricati in particella 383 e 527 del Foglio 19.

Entro i limiti di tolleranza il modesto ampliamento del bagno a servizio della camera principale, non avendone modificata la destinazione.

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 patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona B - Di completamento - Sottozona B2: 1 mc/mq + 200 mc per unità funzionale.
Rapporto di copertura:	Non previsto nelle NTA-Norme Tecniche di Attuazione del PRGC
Altezza massima ammessa:	10 m.
Volume massimo ammesso:	In particella 383: 710 mc, ossia circa 240 mq + 200 mc per unità funzionale.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Solo l'eccedenza di circa 200 mc., ossia circa 70 mq.
Altro:	===
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	===

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: ===

Note generali sulla conformità: ===

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

Casa di abitazione sita nella frazione di Villanova di Prata, decentrata rispetto ai maggiori servizi disponibili nel capoluogo comunale. La parte residenziale della frazione si articola lungo la Via della Chiesa, che si diparte dalla strada Pordenone-Oderzo verso la frazione Ghirano. L'abitazione, che insiste in particella 383, di 710 mq, si articola su tre piani fuori terra, con la parte giorno al PT, che comprende un'ampia zona giorno (soggiorno, pranzo, e cucina), un ripostiglio (adibito a studiolo), una dispensa, bagno, cantina e taverna. Una rampa di scale interne, rivestite in legno, collegano i tre piani. Al 1° piano ci sono 4 camere, 3 bagni, di cui uno ad uso esclusivo della camera più grande, ed un vano catastalmente indicato come ripostiglio ed attualmente utilizzato come studio.

Innissi Interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: Coppi in cotto coibentazione: non verificato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: sufficienti

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Pag. 12
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Relativamente al PT.

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Limitatamente al 1° piano.

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antifurto

tipologia: **a contatti perimetrali** combinatore tel.: **assente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Riferito limitatamente a: Un motore gestisce due diffusori posti al 1° piano.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è ritenuto di inserire anche gli accessori fra gli elementi della consistenza, apportando gli opportuni coefficienti di rettifica. Nessun coefficiente di rettifica per quanto riguarda la parte abitativa del PT e del 1° piano. Si segnala soltanto che la superficie destinata a scale, a servizio ai 3 piani, è già stata dedotta al 50% sulla superficie di ciascun piano. Alla soffitta, che è al grezzo e che presenta una altezza minima di cm 134 e massima di 246, si impone un coefficiente di rettifica dello 0,15. Ai due terrazzini al 1° piano di applica la correzione dello 0,20. Al portico sul fronte della abitazione, di maggiore capienza e profondità, si applica un coefficiente dello 0,30; mentre al portico in zona ingresso pedonale un coefficiente dello 0,20, ed a quello di collegamento fra i due lo 0,15. Al subalterno 3, in particella 527, meno funzionale, si applica un coefficiente dello 0,35, mentre al più funzionale subalterno 4 - garage - si applica il più consueto coefficiente dello 0,50. Allo scoperto, tutto in particella 383, per la massima parte rivestito in porfido, si applica un coefficiente dello 0,125, per una superficie corrispondente all'impronta della casa, mentre alla parte restante si imputa una rettifica pari allo 0,04.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al 1° e 2° piano	sup lorda di pavimento	1,00	216,00	€ 700,00
Soffitta al grezzo	sup lorda di pavimento	0,15	8,40	€ 700,00
Terrazzini al 1° piano	sup lorda di pavimento	0,20	3,20	€ 700,00
Porticato sul fronte	sup lorda di pavimento	0,30	7,50	€ 700,00
Porticato in zona ingresso pedonale	sup lorda di pavimento	0,20	2,20	€ 700,00
Porticato di collegamento	sup lorda di pavimento	0,15	0,75	€ 700,00
Subalterno 3, p. 527	sup lorda di pavimento	0,40	12,40	€ 700,00
Subalterno 4, p. 527	sup lorda di pavimento	0,50	16,00	€ 700,00
Scoperto in p.383, pari all'impronta fabbricata	sup lorda di pavimento	0,13	20,00	€ 700,00
Scoperto rimanente	sup lorda di pavimento	0,04	15,60	€ 700,00

302,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Accessori:

A - CASA DI ABITAZIONE ED

ACCESSORI

Valore a corpo: € 0

1. Già inseriti nella consistenza e valorizzati.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Essendoci sufficienti dati commerciali si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica.

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:

[REDACTED]

[REDACTED] - Via Cesare Battisti 30/B - Prata di Pordenone

Agenzia Immobiliare [REDACTED], Largo San Giovanni 28 - Pordenone

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI riporta un valore minimo di 650 €/mq ed uno massimo di 800 €/mq. per abitazioni civili (A/2) e stato di conservazione normale.

La casa, pur se costruita fra il 1959 ed inizio anni '60 (concessione edilizia in data 03/03/1959) si presenta in buono stato pur non avendo rilevato alcuna pratica edilizia di ristrutturazione nel dossier edilizio. L'abitabilità è del 1973, ancorchè la casa sia stata probabilmente abitata ben prima. Chiaramente una ristrutturazione profonda ha da essere stata eseguita ben dopo il 1959-60. L'affittuario, [REDACTED], ha riferito che in effetti le ristrutturazioni/manutenzioni straordinarie sono state apportate negli anni da suo padre, [REDACTED], una prima e più importante negli anni appena successivi al terremoto del 1976, ed altre prima del fallimento del 1993. Successivamente sono eseguite, pare, solo le manutenzioni ordinarie.

La frazione Villanova non ha un vero centro, come comunemente si intende, ed è distribuita, per qualche chilometro, lungo la Via della Chiesa, e non è dotata di particolari servizi. La zona più centrale della frazione si indentifica con la chiesa e la vicina Piazzetta Papa Luciani, ove ha sede la locale pro-loco.

Ne consegue una appetibilità commerciale piuttosto orientata alla gente della zona.



Gli spazi abitativi a disposizione sono molto ampi ed adatti ad una famiglia piuttosto numerosa. Tutto ciò considerando si ritiene che il prezzo unitario più centrato possa configurarsi in 700 euro/mq.;

Altre fonti di informazione: ===.

8.2 Valutazione corpi:

A - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Già inseriti nella consistenza e valorizzati.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 211.435,00.

Stima sintetica comparativa parametrica, essendo disponibili sufficienti dati commerciali con parametri simili.

===

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione al 1° e 2° piano	216,00	€ 700,00	€ 151.200,00
Soffitta al grezzo	8,40	€ 700,00	€ 5.880,00
Terrazzini al 1° piano	3,20	€ 700,00	€ 2.240,00
Porticato sul fronte	7,50	€ 700,00	€ 5.250,00
Porticato in zona ingresso pedonale	2,20	€ 700,00	€ 1.540,00
Porticato di collegamento	0,75	€ 700,00	€ 525,00
Subalterno 3, p. 527	12,40	€ 700,00	€ 8.680,00
Subalterno 4, p. 527	16,00	€ 700,00	€ 11.200,00
Scoperto in p.383, pari all'impronta fabbricata	20,00	€ 700,00	€ 14.000,00
Scoperto rimanente	15,60	€ 700,00	€ 10.920,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore Finale

Valore corpo

Valore accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

€ 211.435,00

€ 211.435,00

€ 211.435,00

€ 0,00

€ 211.435,00

€ 211.435,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - CASA DI ABITAZIONE ED ACCESSORI	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Già inseriti nella consistenza e valorizzati.	302,05	€ 211.435,00	€ 211.435,00

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%)

€ 31.715,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Minor reddito da affitto

€ -9.000,00

Arrotondamento

€ -19,75

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 170.700,00**Note finali dell'esperto:**

Trattasi di una casa molto ampia, che si sviluppa su 2 livelli abitabili, piano terra e 1° piano, più sottotetto al grezzo ed annessi nell'area cortilizia, sita in località Villanova di Prata, lungo la Via della Chiesa, vicino alla locale chiesa parrocchiale.

La concessione edilizia risale al 1959, probabilmente abitata ben prima della autorizzazione di abitabilità del 1973. Non ha beneficiato di altre autorizzazioni edilizie che abbiano riguardato la parte abitativa, anche se chiaramente il fabbricato ha beneficiato di diverse ristrutturazioni/manutenzioni straordinarie, le ultime probabilmente datate oltre una trentina di anni fa, con l'eccezione della tinteggiatura esterna che pare più recente.

Un'unica stanza, che è un bagno al 1° piano, appare nella sua configurazione originaria dell'epoca di costruzione.

Indubbiamente la casa è ben tenuta, e la rassegna fotografica lo dimostra, ancorchè risenta chiaramente della datazione per quanto concerne l'efficientamento energetico, collocandosi appunto in Classe Energetica "F".

Ne consegue che l'efficientamento energetico dovrebbe comprendere il cappotto sulle pareti verticali ed il tetto, la sostituzione dei serramenti, nonché la sostituzione della caldaia con una a condensazione. In alternativa alla caldaia a condensazione, avendo diverso tetto a disposizione, ben orientato, gioverebbe prendere in considerazione l'installazione di pannelli fotovoltaici, comprendenti gli accumulatori di energia (batterie), e l'installazione di una pompa di calore, rendendo l'abitazione energeticamente autosufficiente.

Gli spazi si adattano bene ad una famiglia sufficientemente numerosa.

Allegati

Allegati:

- 1) Planimetria abitazione, A/2, F. 19, p. 383, sub. 4
- 2) Planimetria rip. e lav., C/2, F. 19, p. 527, sub. 3
- 3) Planimetria garage, C/6, F.19, p. 527, sub. 4
- 4) Elaborato planimetrico, F. 19, p. 527 del 05/08/2009
- 5) Estratto di mappa, F. 19, p. 383
- 6) Estratto di mappa, F. 19, p. 527
- 7) Visura storica cat. abit., A/2, F. 19, p. 383, sub. 4
- 8) Visura stor. cat. terreni, F. 19, p. 383
- 9) Visura stor. cat. rip. e lav., C/2, F. 19, p. 527, sub. 3
- 10) Visura stor. cat. garage, C/6, F. 19, p. 527, sub. 4
- 11) Atto giudiziario di provenienza (decr. di assegnaz.) del 1994
- 12) Atto di costituz. del diritto di superficie del 2000
- 13) Dich. Ag. Entrate su contratto di affitto
- 14) Contratto di affitto registrato
- 15) APE- Attestato di Prestazione Energetica
- 16) Concessione edilizia del 03/03/1959
- 17) Licenza di abitabilità/agibilità del 28/09/1973
- 18) Cert. inesistenza provv. sanzionatori
- 19) Certificato di destinazione urbanistica
- 20) NTA-Norme Tecniche di Attuaz.- Zona B di compl.
- 21) Certificato di stato libero
- 22) Cert. cumul. di stato di famiglia, residenza e citt. italiana
- 23) Foto con didascalia

Data generazione:

28-04-2025 18:04:31

L'Esperto alla stima

Mario Miani

MIANI
MARIO
CONAF
4.11
Dottore
Agronomo
30.04.2025
07:36:05
GMT+01:00