

---

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

promossa da:

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **46/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2025 ore 14:45  
spostata al 30-05-2025 ore 09:15

Giudice Della Esecuzione: **Dott.ssa ELISA TESCO**  
(in sostituzione della **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**)

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico**  
**VILLETTA UNIFAMILIARE**

**Esperto alla stima:** Mario Miani  
**Codice fiscale:** MNIMRA53B27Z118U  
**Partita IVA:** 01777600931  
**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 Caduti della Resistenza 22 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Descrizione zona:** Zona residenziale di saturazione con abitazioni per lo più unifamiliari.

**Lotto:** 001 - VILLETTA UNIFAMILIARE

**Corpo:** A - VILLETTA UNIFAMILIARE

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** [REDACTED], per quota 1/2. [REDACTED]  
[REDACTED], per quota 1/2, foglio 12, particella 331, subalterno 1, indirizzo Via Caduti della Resistenza 22, piano SI -T, comune Montereale Valcellina, categoria A/7, classe 2, consistenza 277 mq, superficie 264 mq escluse aree scoperte, rendita € 1487,40 - [REDACTED], per quota 1/2. [REDACTED]  
[REDACTED], per quota 1/2, foglio 12, particella 331, subalterno 2, indirizzo Via Caduti della Resistenza 22, piano SI, comune Montereale Valcellina, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, superficie 24 mq, rendita € 55,78 euro - [REDACTED], per quota 1/2. [REDACTED]  
[REDACTED], per quota 1/2. Sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 12, particella 537, classe 2, superficie catastale 320 mq, reddito dominicale: € 2,23 euro, reddito agrario: € 1,32 euro.

### 2. Possesso

**Bene:** Via Caduti della Resistenza 22 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** 001 - VILLETTA UNIFAMILIARE

**Corpo:** A - VILLETTA UNIFAMILIARE

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Caduti della Resistenza 22 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** 001 - VILLETTA UNIFAMILIARE

**Corpo:** A - VILLETTA UNIFAMILIARE

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



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Caduti della Resistenza 22 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** 001 - VILLETТА UNIFAMILIARE

**Corpo:** A - VILLETТА UNIFAMILIARE

**Creditori Iscritti:** ██████████

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Caduti della Resistenza 22 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** 001 - VILLETТА UNIFAMILIARE

**Corpo:** A - VILLETТА UNIFAMILIARE

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Caduti della Resistenza 22 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** 001 - VILLETТА UNIFAMILIARE

**Corpo:** A - VILLETТА UNIFAMILIARE

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Caduti della Resistenza 22 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** 001 - VILLETТА UNIFAMILIARE

**Corpo:** A - VILLETТА UNIFAMILIARE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Caduti della Resistenza 22 - Grizzo - Montereale Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** 001 - VILLETТА UNIFAMILIARE

**Prezzo da libero:** **€ 186.500,00**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa



Ricevuto l'incarico della perizia, dopo l'accettazione e giuramento, ho scaricato la documentazione tecnica presente nel portale ed ho provveduto ad integrarla acquisendo le visure storiche catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali, gli atti di provenienza presso l'Archivio Notarile di Pordenone.

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

Preso atto che l'avv. ██████████ ha avuto l'incarico di provvedere all'eredità giacente ho omesso l'acquisizione della documentazione anagrafica e civile degli esecutati (defunti entrambi).

Successivamente mi sono coordinato con il Custode Giudiziario per fissare l'appuntamento per il sopralluogo, che ha avuto luogo lunedì 20 dicembre 2024.

Per l'accesso e sopralluogo di perizia, coadiuvato dal geom. ██████████ che avrebbe curato l'APE-Attestato di Prestazione Energetica, alla presenza del geom. ██████████ per il Custode giudiziario, l'avv. ██████████, incaricata della eredità giacente, ha dovuto provvedere ad interessare un fabbro che, dopo l'apertura forzata, ha sostituito la serratura del portoncino d'ingresso.



Beni in **Montereale Valcellina (PN)**  
Località/Frazione **Grizzo**  
Via Caduti della Resistenza 22

### Lotto: 001 - VILLETTA UNIFAMILIARE

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 - VILLETTA UNIFAMILIARE.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Grizzo, Via Caduti della Resistenza 22

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Comproprietari i due esecutati, entrambi defunti.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], per quota 1/2. [REDACTED]

[REDACTED], per quota 1/2., foglio 12, particella 331, subalterno 1, indirizzo Via Caduti della Resistenza 22, piano SI -T, comune Montereale Valcellina, categoria A/7, classe 2, consistenza 277 mq, superficie 264 mq escluse arre scoperte, rendita € 1487,40

Derivante da: Costruzione a cura degli esecutati con permesso di abitabilità nel 1982. La particella 331 è di 1.150 mq.

Confini: A nord con particella 329, ad est con la strada di Via Caduti della Resistenza, a sud con particella 537 (stessa proprietà), ad Ovest con particella 306 e 346.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], per quota 1/2. [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/2., foglio 12, particella 331, subalterno 2, indirizzo Via Caduti della Resistenza 22, piano SI, comune Montereale Valcellina, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, superficie 24 mq, rendita € 55,78 euro

Derivante da: Costruzione a cura degli esecutati con permesso di agibilità nel 1982. La particella 331 è di 1.150 mq.

Confini: A nord con la particella 329; ad ovest con le particelle 346 e 306; ad est con la Via Caduti della Resistenza; a sud con la particella 537 - stessa proprietà.



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], per quota 1/2. [REDACTED]  
[REDACTED], per quota 1/2, sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 12, particella 537, classe 2, superficie catastale 320 mq, reddito dominicale: € 2,23 euro, reddito agrario: € 1,32 euro.

Derivante da: Contratto di compravendita del 12/06/1978, a rogito del notaio dott. Gustavo Pisenti, rep. 50698/4253, trascritto a Pordenone il 07/07/1978.

Confini: A nord con paricella 331 - stessa proprietà; ad est con strada di Via Caduti della Resistenza; a sud con particella 539; ad ovest con particella 346.

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

*Note generali:* ===

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

La villetta è ubicata in zona residenziale della frazione di Grizzo, in Via Caduti della Resistenza 22, alla quale si può accedere dalla centrale Via Mazzini. Dalla Via Caduti della Resistenza si diparte una strada senza sbocco che termina in una piazzola rotonda, utile per l'inversione di marcia. Questa strada chiusa è di servizio alle sei villette che attualmente l'affiancano.

**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: ===.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Maniago a 5 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Valcellina.

**Attrazioni storiche:** Necropoli paleoveneta e le chiese sul territorio. Il muelo della centrale idroelettrica di Malnisio.

**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovia Sacile-Gemona con 3 corse al giorno, Pullman per Maniago, Aviano, Pordenone, Claut.

**3. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: I due esecutati, che ne sono i proprietari, sono deceduti e gli eredi non hanno accettato l'eredità. L'avvocato [REDACTED], con studio in Pordenone, è stata incaricata di occuparsi della eredità giacente. La casa è disabitata e, da un controllo con l'Agenzia delle Entrate, non sono stati rilevati contratti di affitto registrati, od altri titoli di godimento reale.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio d.ssa Anna MILAN in data 15/05/2012 ai nn. 1994/1413; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/05/2012 ai nn. 6496/876; Importo ipoteca: € 376250,00; Importo capitale: € 215000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca [REDACTED]



Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio d.ssa Anna MILAN in data 15/05/2012 ai nn. 1995/1414; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/05/2012 ai nn. 6497/877; Importo ipoteca: € 43750,00; Importo capitale: € 25000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Garanzia ipotecaria; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 27/02/2024 ai nn. 263 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/04/2024 ai nn. 4638/3604.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - VILLETTA UNIFAMILIARE

**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 - Il camminamento in giardino è stato realizzato con delle pregevoli plotte in pietra, che però vanno a formare alcuni piccoli gradini complicando l'eventuale percorrenza di carrozzine da disabili motori. L'accesso invece al piano seminterrato è molto più agevole per la piccola pendenza della stradina carrabile, realizzata con dolce gradualità.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe di prestazione energetica: G.

**Note Indice di prestazione energetica:** La caldaia è a gasolio e, nonostante i circa 25 anni, presenta ancora una buona efficienza. Chiaramente sarebbe utile una completa ristrutturazione di efficientamento energetico (cappotto sulle superfici verticali ed orizzontali nel sottotetto, sostituzione serramenti, sostituzione caldaia con una a gas a condensazione, oppure, meglio ancora, con una pompa di calore alimentata dalla messa in opera di pannelli fotovoltaici).

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

**Avvertenze ulteriori:** No.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], quota 1/2. [REDACTED], per quota 1/2. Quanto alla particella 331 del Foglio 12. **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio dott. Gustavo Pisenti, in data 04/06/1975, ai nn. 41581/2799; trascritto a Pordenone, in data 11/06/1975, ai nn. 3759/3405.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], quota 1/2. B [REDACTED], per quota 1/2. Quanto alla particella 537 del Foglio 12. **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio dott. Gustavo Pisenti, in data 12/06/1978, ai nn. 50698/4253; trascritto a Pordenone, in data 07/07/1978, ai nn. 5961/5419.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**



Numero pratica: 1750 /1975 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di una villetta singola

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1975 al n. di prot. senza protocollo

Rilascio in data 22/06/1975 al n. di prot. 1750

Abitabilità/agibilità in data 22/06/1982 al n. di prot. 1750-1168

NOTE: In data 22/06/1982 è stata rilasciata la concessione edilizia in variante n. 1168, prot. 2007, e contestualmente è stata rilasciato il permesso di abitabilità. L'ampliamento di cui la concessione edilizia del 20/11/1980, n. 820, che prevedeva la parziale chiusura del porticato ad ovest, non è stata realizzato. Ne è seguito il progetto di variante di cui sopra. Non sono state reperite altre pratiche nel dossier edilizio. I

Numero pratica: 820 / 1980

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento edificio civile abitazione, di cui licenza edilizia n. 1750 del 1975.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/1980 al n. di prot. 6646

Rilascio in data 24/11/1980 al n. di prot. 6646

NOTE: La concessione riguardava la chiusura in muratura di una parte del terrazzo ad ovest, che comprende il caminetto esterno, andando così a ricavare una ulteriore stanza perfettamente abitabile. Questi lavori però non sono mai stati realizzati e la successiva concessione edilizia in variante del 1982 ha sancito la situazione definitiva che ha portato alla contestuale autorizzazione di abitabilità.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non si è considerata come una irregolarità edilizia la piccola tettoia sul lato ovest della abitazione, poichè è destinata alla demolizione, sia per la struttura portante in legno che è quasi collabente che per la copertura che è in eternit ed è quindi da smaltire. Del relativo costo se ne è tenuto conto in detrazione nella valutazione. Chiaramente una sua eventuale ricostruzione, con struttura portante e copertura idonei, abbinerà di una idonea pratica edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione in villini [A7]

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:	1 mc/1mq - per entrambe le particelle
Rapporto di copertura:	libera / distanza minima edificabile 5 m. dal confine e 5m dalla strada
Altezza massima ammessa:	3 piani
Volume massimo ammesso:	1.470 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	610 mc, ossia circa 200 mq.
Altro:	A norma del PRGC l'immobile ricade in Zona B - Residenziale di completamento e Sottozona B2 - Residenziali di consolidamento e completamento.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Secondo la dichiarazione dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia non sussistono provvedimenti sanzionatori a carico del fabbricato in perizia.

**Note sulla conformità:**

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

**Note generali sulla conformità: Considerazioni sulla potenzialità edificatoria residua:** - l'indice di utilizzo fondiario è pari a 1/1 mq/mc; - residuo circa 610 mc. (che approssimativamente corrispondono poco più di 200 mq) che sono suddivisi in 320 mc in particella 537 ed i rimanenti 290 mc. residuali sulla particella 331; - la particella 537 lunga e stretta, considerando il rispetto dei confini, non si presta ad una edificazione autonoma e, allo scopo si dovrebbe utilizzare parte della particella 331, previo frazionamento. Eventualità questa che andrebbe a deprimere l'appetibilità futura e la valorizzazione del residuo (villetta) in particella 331; - una eventuale sopraelevazione della villetta parimenti ne inficierebbe il valore a destinazione unifamiliare; - tutto ciò considerato si ritiene che l'immobile in perizia merita di mantenere anche in futuro l'attuale configurazione di unità unifamiliare, che contribuisce a conferirgli un carattere di pregio.

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

Villetta ubicata nella frazione Grizzo in una zona residenziale assolutamente tranquilla. A maggior ragione dal fatto che la strada di accesso è cieca ed è a servizio solo delle 6 villette che l'affiancano. Inoltre questa strada termina con uno spiazzo rotondo che ben si presta per una comodissima inversione di marcia.

Trattasi di una villetta decisamente molto ampia ed una zona a giardino piuttosto grande.

Al piano terreno si distribuisce in ingresso, soggiorno con acceso al porticato coperto, cucina, pranzo con accesso al porticato coperto, scale verso il seminterrato, atrio, bagno, e quindi tre camere, di cui una molto grande con un bagno esclusivo.

Nel seminterrato c'è un ampio atrio, tre locali catastalmente indicati come "cantina", una cucina, una taverna, due ripostigli, un bagno, e la lavanderia.

Completano il seminterrato la centrale termica con accesso solo dall'esterno, ed il garage dotato di portone



basculante motorizzato elettricamente (necessita di manutenzione).

La particella 331 è di 1.150 mq, ma l'area a giardino è completata dalla particella 537 di 320 mq, per un totale di 1.470 mq.

La ricognizione fotografica allegata, con una puntuale didascalia, completa la descrizione in modo più esauriente e ne fa parte integrante della presente perizia.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.603,00**

E' posto al piano: SI - T

L'edificio è stato costruito nel: Abitabilità nel 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non è stata reperita alcuna documentazione relativa a ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico 22 di Via Caduti della Resistenza; ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm il piano terra e 240 cm il seminterrato

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Ai tempi della costruzione si trattava di una villetta piuttosto distinta e ben rifinita. Oggi, nonostante sia disabitata da qualche anno, conserva ancora un certo carattere di distinzione. Chiaramente avrebbe soprattutto bisogno di una ristrutturazione di efficientamento energetico.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Opportuna la manutenzione.
Cancello	tipologia: <b>Cancello carraio</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Opportuna la manutenzione. Non si è reperito un telecomando (magari sarà in qualche cassetto in cas
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Solo i serramenti esterni verso il frontestrada, e nella parte sud-est del porticato, sono con scure
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Questi serramenti sono riservati alla parte sud-ovest del porticato ed alle parti ad ovest ed a nord
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Le camere ed i bagni sono dotati di porte a



Manto di copertura	battente in legno tamburato. materiale: <b>Coppi in cotto</b> coibentazione: <b>Verificabile solo salendo sul tetto.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Sarebbe opportuna una manutenzione del tetto e delle grondaie.
Pavim. Esterna	materiale: <b>Piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: La parte piastrellata riguarda il porticato ed il marciapiede coperto. Nel camminamento dal cancello
Portone di ingresso	tipologia: <b>Singola anta battente in legno, con due parti laterali finestrate</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Antifurto	tipologia: <b>a contatti perimetrali</b> combinatore tel.: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b> Riferito limitatamente a: Sono presenti due motori, posti all'esterno, a nord ed ad ovest, sotto la linda di copertura del tet
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: La caldaia a gasolio di costruzione tedesca, di marca "Buderus" piuttosto prestigiosa, nonostante sia datata fra i 20 ed i 25 anni, conserva ancora una buona efficienza. Per una questione di prezzo (e di inquinamento), fra il gasolio ed il metano, oggi sarebbe preferibile l'opzione per il secondo adottando una caldaia a condensazione. Peraltro, avendo a disposizione una grande superficie a tetto, nella eventuale ristrutturazione energetica potrebbe essere presa in seria considerazione l'installazione di pannelli fotovoltaici con abbinata una pompa di calore.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al piano terra non si ritiene di applicare delle rettifiche riguardo alla consistenza. Al piano interrato si imputa un coefficiente di rettifica pari allo 0,50. Idem per il garage.

Il sottotetto, peraltro molto basso, reso accessibile solo per eventuali ispezioni tramite una scaletta a scomparsa, non rientra nella superficie abitabile e censita.

Al porticato coperto, avvalorato dal caminetto, alquanto apprezzabile e fruibile particolarmente nella bella



stagione, si applica un coefficiente di rettifica pari allo 0,30 relativamente alla parte sud-ovest.

Si applica un coefficiente dello 0,20 per la parte restante.

Alla parte di giardino pari all'impronta della parte edificata si imputa un coefficiente di rettifica dello 0,10.

Alla restante parte del giardino, considerata l'ampia superficie, si applica un coefficiente dello 0,015 (nella tabella appare 0,02, anche se informaticamente è stato digitato il coefficiente dello 0,015 ed il calcolo della superficie rettificata è corretto), ancorchè il terreno sia potenzialmente edificabile. Infatti una ulteriore edificazione andrebbe a svilire e deprimere il valore di quanto già edificato a destinazione unifamiliare.

Considerazioni sulla potenzialità edificatoria residua: - l'indice di utilizzo fondiario è pari a 1/1 mq/mc; - residuo circa 610 mc. (che approssimativamente corrispondono poco più di 200 mq) che sono suddivisi in 320 mc in particella 537 ed i rimanenti 290 mc. residuali sulla particella 331; - la particella 537 lunga e stretta, considerando il rispetto dei confini, non si presta ad una edificazione autonoma e, allo scopo si dovrebbe utilizzare parte della particella 331, previo frazionamento. Eventualità questa che andrebbe a deprimere l'appetibilità futura e la valorizzazione del residuo (villetta) in particella 331; - una eventuale sopraelevazione della villetta parimenti ne inficierebbe il valore a destinazione unifamiliare. - tutto ciò considerato si ritiene che l'immobile in perizia merita di mantenere anche in futuro l'attuale configurazione di unità unifamiliare, che contribuisce a conferirgli un carattere di pregio.

Ai fini fiscali, da indicare nel contratto di compravendita, si estrapola il valore della particella 537:  $320 \text{ mq} \times (800 \times 0,015 = 12,00\text{€/mq}) = 3.840 \text{ euro}$ .

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	144,00	€ 800,00
Seminterrato	sup lorda di pavimento	0,50	64,50	€ 800,00
Garage nell'interrato	sup lorda di pavimento	0,50	12,00	€ 800,00
Giardino con sup. pari all'impronta edificata	sup lorda di pavimento	0,10	23,00	€ 800,00
Restante area a giardino	sup lorda di pavimento	0,02	15,15	€ 800,00
Parte porticato con caminetto	sup lorda di pavimento	0,30	11,70	€ 800,00
Porticato restante	sup lorda di pavimento	0,20	5,40	€ 800,00



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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Accessori:**A - VILLETTA UNIFAMILI-  
ARE

1. Tettoia

Posto al piano PT

Sviluppa una superficie complessiva di 3 mq mq

Valore a corpo: € -1000

Note: Sul fronte ovest è stata realizzata un piccola tettoia, con una struttura in legno ormai quasi collabente, per il ricovero di materiale da giardino. Essa è abusiva, non essendoci alcuna autorizzazione edilizia, ed inoltre presenta una copertura in eternit. Chiaramente questa tettotia va demolita (un'oretta di lavoro) e soprattutto va smaltito l'eternit. Si è imputato prudenzialente un costo di 1.000 euro.

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

Essendoci a disposizione sufficienti dati commerciali, si adotta 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 Montereale Valcellina (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI).

In comune di Montereale non ci sono delle agenzia immobiliari. Il suo territorio viene seguito soprattutto dalle agenzie immobiliari di Maniago, Aviano e Pordenone.

Agenzia immobiliare Marchiori & Contino, Largo San Giovanni 28, Pordenone.



Agenzia immobiliare La Precisa, Via della Colonna 26, Pordenone.  
 Agenzia immobiliare Rusconi, Via Roma 10, Maniago.  
 Agenzia Pedemontana Immobiliare, Via Riccardo Pitteri 2, Aviano.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'OMI riporta, per il I° semestre 2024 (nessuna variazione significativa nel frattempo), riporta un valore minimo di 600 euro/mq ed uno massimo di 850 euro/mq, con uno stato di conservazione normale.

La villetta in perizia, ancorchè piuttosto datata (1982), presenta caratteristiche di una certa rilevanza per l'epoca di costruzione e tutt'oggi, nonostante sia disabitata da tempo, mantiene un decoroso stato di conservazione ed un suo prestigio., ancorchè abbia ovviamente necessità di una manutenzione ordinaria e straordinaria e, magari, una ristrutturazione energetica. Nel complesso ci sono ben tre caminetti, uno in taverna, uno in soggiorno, ed uno esterno nel porticato.

Nel giardino ci sono sette lampade per l'illuminazione notturna, tre fontane collegate all'acquedotto, e ben cinque ulivi pluridecennali, uno dei quali decisamente più vecchio e di maggior valore. La zona è assolutamente tranquilla e senza traffico, a circa 200 metri dalla zona centrale di Grizzo.. Considerato il tutto si ritiene che il più centrato valore unitario possa configurarsi in 800 euro/mq;

;

Altre fonti di informazione: ===.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A - VILLETTA UNIFAMILIARE. Abitazione in villini [A7] con annesso Tettoia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 220.600,00.

Stima sintetica comparativa parametrica, essendoci sufficienti dati commerciali disponibili.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	144,00	€ 800,00	€ 115.200,00
Seminterrato	64,50	€ 800,00	€ 51.600,00
Garage nell'interrato	12,00	€ 800,00	€ 9.600,00
Giardino con sup. pari all'impronta edificata	23,00	€ 800,00	€ 18.400,00
Restanre area a giardino	15,15	€ 800,00	€ 12.120,00
Parte porticato con caminetto	11,70	€ 800,00	€ 9.360,00
Porticato restante	5,40	€ 800,00	€ 4.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 220.600,00



Valore corpo	€ 220.600,00
Valore accessori	€ -1.000,00
Valore complessivo intero	€ 219.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 219.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - VILLETTA UNI-FAMILIARE	Abitazione in vil- lini [A7] con an- nesso Tettoia	275,75	€ 219.600,00	€ 219.600,00

**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% )	€ 32.940,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ - 60,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>186.600,00</b>
---	---------------------

**Note finali dell'esperto:**

La villetta unifamiliare, pur essendo molto ampia, non si presta in alcun modo ad un frazionamento in lotti. Neppure l'area a verde, suddivisa fra le particelle 331, di 1.150 mq, e 537, di 320 mq (quest'ultima è troppo stretta per poter essere edificata), per un totale di ben 1.470 mq, pur avendo residue potenzialità edificatorie, non si presta allo scorporo per formare un lotto edificabile autonomo (previo frazionamento ed accorpamento), poichè tale soluzione avrebbe un impatto decisamente negativo sulla valorizzazione della parte rimanente e soprattutto sul fabbricato residenziale in perizia.

All'abitazione si accede tramite una strada chiusa di utilizzo praticamente esclusivo dei residenti, che termina poco più avanti con uno spiazzo circolare ideale per l'inversione di marcia. Tale strada è abbastanza larga e non c'è problema per il parcheggio esterno. La zona quindi è estremamente tranquilla ed il centro di Grizzo è a soli 200 metri.

Ai tempi della sua costruzione (concessione edilizia del 1975 ed abitabilità del 1982) era sicuramente una villetta con caratteristiche ricercate, decisamente migliorative rispetto allo standard del tempo.



Ancor oggi mantiene un suo decoro, ancorchè sia da tempo disabitata.

Presenta spazi molto ampi, un caminetto nel soggiorno ed uno esterno nel porticato, ed infine un terzo nella taverna del seminterrato. Nel giardino sono collocate tre fontane a colonna, collegate all'acquedotto comunale, e sette lampade per l'illuminazione notturna. Trovano pure dimora ben cinque ulivi pluridecennali, di cui uno decisamente più vecchio degli altri e quindi di maggior pregio.

Chiaramente all'abitazione sarebbe opportuno apportare un efficientamento energetico, approfittando del quale si potrebbero realizzare altre manutenzioni straordinarie, ancorchè sia fin d'ora perfettamente abitabile.

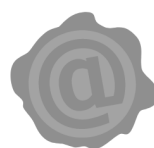
La vendita potrà essere fatta allo stato attuale dell'immobile, completa dell'arredamento visibile nella rassegna fotografica, il cui valore non si è considerato ancorchè per buona parte, o tutto, potrebbe essere ancora funzionale.

### Allegati

- 1) Planimetria catastale abitazione, p. 331, sub. 1, A/7
- 2) Planimetria catastale garage, p. 331, sub. 2, C/6
- 3) Visura storica cat. fabbr., abitazione, , p. 331, sub. 1, A/7
- 4) Visura storica cat. fabbr., garage, p. 331, sub. 2, C/6
- 5) Visura storica cat. terreni, F. 12, p. 331
- 6) Visura storica cat. terreni, F. 12, p. 537
- 7) Estratto di mappa, F. 12, P. 331 e 537
- 8) Contratto di provenienza p. 331, F. 12
- 9) Contratto di provenienza p. 537, F. 12
- 10) Autorizzazione di abitabilità
- 11) APE - Attestato di Prestazione Energetica
- 12) Ricevuta di deposito APE
- 13) Dich.Ag.Entrate di non esistenza affitti attivi registrati
- 14) Libretto della caldaia
- 15) Certificato di destinazione urbanistica
- 16) Dich. di insussistenza di provvedimenti sanzionatori
- 17) Foto
- 18) Relazione riassuntiva
- 19) Istanza di liquidazione

Data generazione:  
04-03-2025 11:03:21

L'Esperto alla stima  
**Mario Miani**



MIANI  
MARIO  
CONAF  
4.11  
Dottore  
Agronomo  
04.03.2025  
17:46:19  
GMT+01:00

