

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **106/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2020 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO - Abitazione e accessori



Morsano al Tagliamento (PN)
Abitazione (NCT/NCEU fg 11 part 327)



Morsano al Tagliamento (PN)
Deposito (NCT/NCEU fg 11 part 865)

Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: PSANDR78S23I904N
Partita IVA: 01456990934
Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone
Telefono: 349/07 22 686
Email: pandrea2003@libero.it
Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Bolzano n. 6 - San Paolo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Descrizione zona: Zona a carattere prettamente residenziale

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

foglio 11, particella 327, scheda catastale presente, indirizzo Via Bolzano, piano T-1-2, comune Morsano al Tagliamento, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 132 mq, rendita € 90,38

Corpo: Deposito

Categoria: Deposito [D]

Dati Catastali:

foglio 11, particella 865, scheda catastale presente, indirizzo Via Bolzano, piano T-1, comune Morsano al Tagliamento, categoria C/2, classe 3, consistenza 116 mq, superficie 111, rendita € 239,64

sezione censuaria Morsano al Tagliamento, foglio 11, particella 576, qualità Area rurale, superficie catastale 39 mq

2. Possesso

Bene: Via Bolzano n. 6 - San Paolo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Corpo: Abitazione

Possesso: Libero

Corpo: Deposito

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Bolzano n. 6 - San Paolo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (solo p. T)

Corpo: Deposito

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (solo p. T)

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Bolzano n. 6 - San Paolo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Corpo: Deposito

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Bolzano n. 6 - San Paolo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Deposito

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Bolzano n. 6 - San Paolo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Deposito

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Bolzano n. 6 - San Paolo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - dalla lettura della relazione notarile ventennale NON risulta l'accettazione espressa/tacita in morte del [REDACTED] (precedente proprietario) ma un'accettazione con beneficio di inventario a rogito del notaio dott. Giovanni Pascatti del 18.09.1997, rep. n. 75235, trascritta a Pordenone il 19.01.1998 ai nn. 559/447.

Corpo: Deposito

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - dalla lettura della relazione notarile ventennale NON risulta l'accettazione espressa/tacita in morte del sig. ██████████ (precedente proprietario) ma un'accettazione con beneficio di inventario a rogito del notaio dott. Giovanni Pascatti del 18.09.1997, rep. n. 75235, trascritta a Pordenone il 19.01.1998 ai nn. 559/447.

8. Prezzo

Bene: Via Bolzano n. 6 - San Paolo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

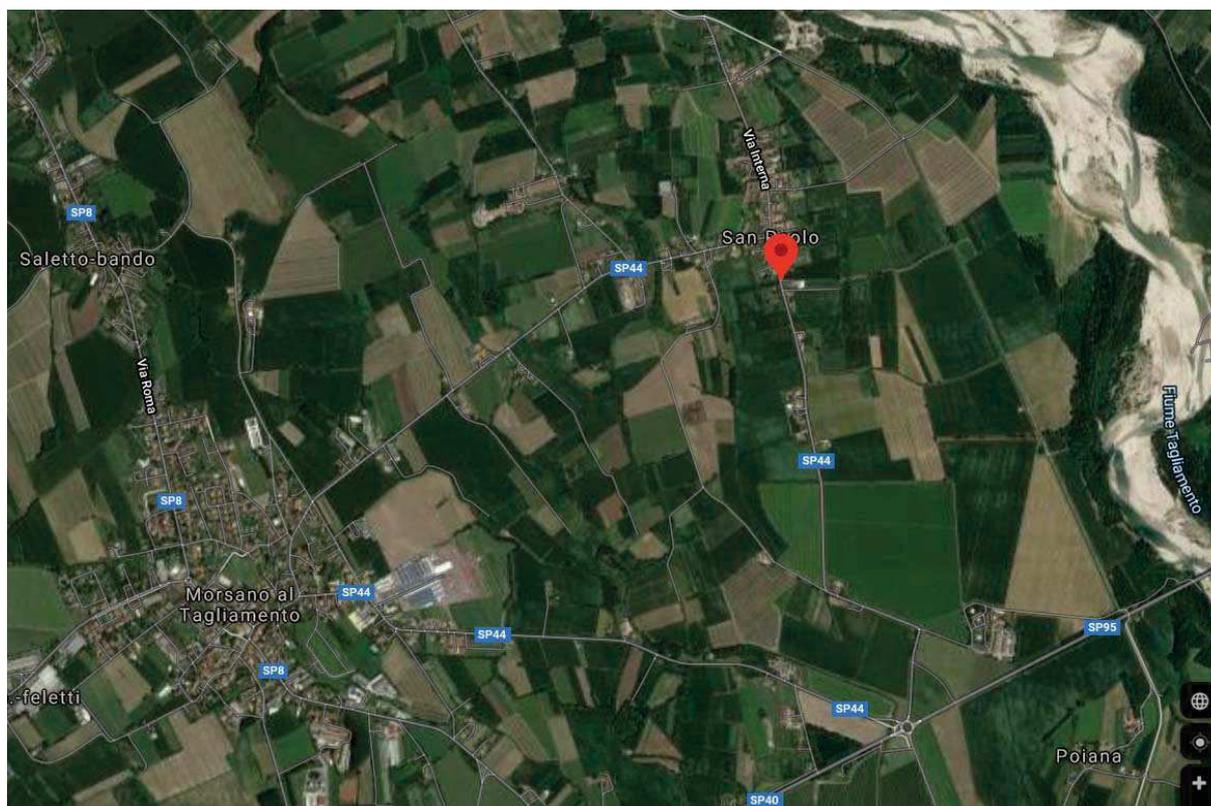
Lotto: 001 - Abitazione e accessori

Prezzo da libero:

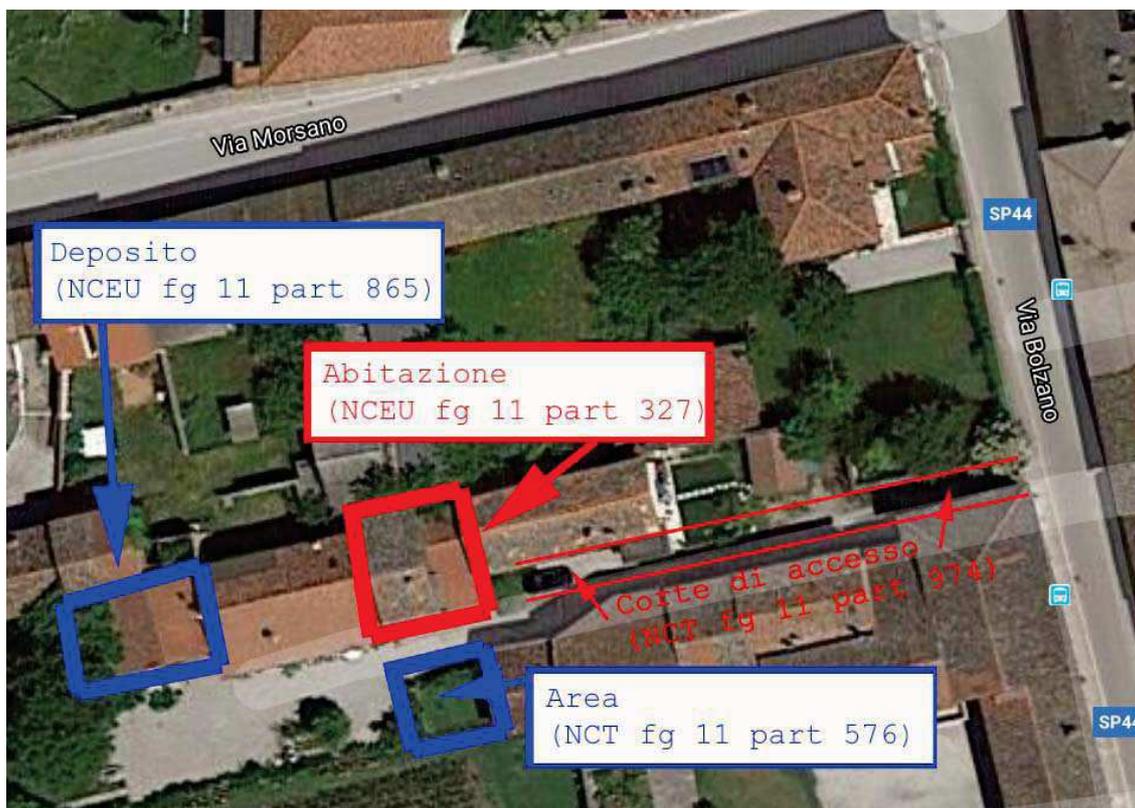
Prezzo da occupato: € 29.097,00 = prezzo base d'asta al netto di adeguamenti e correzioni.

Premessa

Trattasi di vetusti edifici ubicati nella frazione di San Paolo nel comune di Morsano al Tagliamento, ed un'area recintata.



Vedute satellitari (fonte: google.maps.it)



Beni in **Morsano Al Tagliamento (PN)**
Località/Frazione **San Paolo**
Via Bolzano n. 6

Lotto: 001 - Abitazione e accessori

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Dalla lettura della relazione notarile ventennale NON risulta l'accettazione espressa/tacita in morte del sig. [REDACTED] (precedente proprietario) ma un'accettazione con beneficio di inventario a rogito del notaio dott. Giovanni Pascatti del 18.09.1997, rep. n. 75235, trascritta a Pordenone il 19.01.1998 ai nn. 559/447.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: San Paolo, Via Bolzano n. 6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: l'ufficio anagrafe comunale comunicava che il sig. [REDACTED] non risultava più coniugato con la sig.ra [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: l'ufficio anagrafe comunale comunicava che la sig.ra [REDACTED] non risultava più coniugata con il sig.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 11, particella 327, scheda catastale presente, indirizzo Via Bolzano, piano T-1-2, comune Morsano al Tagliamento, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 132 mq, rendita € 90,38

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: NORD - partt 333 - 579

EST - partt 862 - 974

SUD - part 974

OVEST - part 326

Salvo altre

Note: I dati catastali sono stati desunti dalle visure catastali agli atti presso l'Agenzia delle Entrate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: a seguito del sopralluogo eseguito, si sono rilevate le seguenti difformità (tenuto sempre conto che i locali appaiono al grezzo):

CORPO RESIDENZIALE (NCEU fg 11 part 327):

- 1) paretina di arrivo dalle scale al piano primo non presente (in fase di esecuzione: presenti le sole guide verticali per la futura posa delle lastre di cartongesso);
- 2) assenza di finestra lato sud nel locale "sgombero" al piano primo, rappresentata, invece, nella planimetria agli atti.

Tali difformità, anche alla luce di quanto indicato al punto 14) dell'incarico ricevuto, non rappresentano, a parere dello scrivente, una "difformità essenziale" tale da incidere sulla consistenza e sulla rendita catastale. Oltretutto, i locali dell'abitazione (NCEU fg 11 part 327) si presentano al grezzo in quanto in itinere un intervento edilizio, non ostante le lavorazioni diano l'impressione di essere ferme da lungo tempo. Non si è provveduto, pertanto, ad alcun aggiornamento catastale.

*Note generali: Al catasto dei terreni è censito il seguente ente urbano (privo di intestazione):
- NCT fg 11 part 327 di mq 70.*

Identificativo corpo: Deposito e area esterna

Deposito [D] sito in frazione: San Paolo, Via Bolzano n. 6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 11, particella 865, scheda catastale presente, indirizzo Via Bolzano, piano T-1, comune Morsano al Tagliamento, categoria C/2, classe 3, consistenza 116 mq, superficie 111, rendita € 239,64

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: NORD - partt 861 e 937

EST - partt 973 e 974

SUD - part 974

OVEST - part 1006

Salvo altre

Note: I dati catastali sono stati desunti dalle visure catastali agli atti presso l'Agenzia delle Entrate.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

sezione censuaria Morsano al Tagliamento, foglio 11, particella 576, qualità Area rurale, superficie catastale 39 mq

Derivante da: Variazione d'ufficio del 03.08.2011 prot. n. PN0192981 in atti dal 03.08.2011 attività A/04 (n. 1440.1/2011)

Confini: NORD - part 974

EST - partt 948

SUD - part 556

OVEST - part 974

Salvo altre

Note: I dati catastali sono stati desunti dalle visure catastali agli atti presso l'Agenzia delle Entrate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Al catasto dei terreni è censito il seguente ente urbano (privo di intestazione):

- NCT fg 11 part 865 di mq 124.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di vetusti edifici ubicati nella frazione di San Paolo nel comune di Morsano al Tagliamento. Nello specifico, sono ricompresi:

- un'abitazione su 3 piani fuori terra;
- un corpo adibito a deposito su 2 piani fuori terra + piccolo ripostiglio in corpo staccato;
- un'area libera.

Caratteristiche zona: centrale degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro (km 16 ca), San Vito al Tagliamento (km 11 ca), .
Attrazioni paesaggistiche: greto del fiume Tagliamento (km 1,5 ca), località turistica di Bibione (km 35 ca), località turistica di Lignano Sabbiadoro (km 32 ca).
Attrazioni storiche: centri storici di Portogruaro, Cordovado e San Vito al Tagliamento.
Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus ATAP 50 metri ca

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Morsano Al Tagliamento (PN), Via Bolzano n. 6 Libero

Note: L'abitazione (fg 11 part 327), stante il suo status di "cantiere" è libera, con presenza di vario materiale edile accatastato.

Identificativo corpo: Deposito

Deposito [D] sito in Morsano Al Tagliamento (PN), Via Bolzano n. 6 Libero

Note: Il piano terra è adibito a deposito (mattoni di cls, parti di armadio, telai di serramenti, divano vetusto, materasso e rete letto, lavabo in ceramica ed altro materiale dall'apparente scarso valore).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 25/04/2019 ai nn. 942 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/05/2019 ai nn. 7009/5103.

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Luca Sioni in data 21/01/2004 ai nn. 26971/4658; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/01/2004 ai nn. 1653/340; Importo ipoteca: € 66.000,00; Importo capitale: € 44.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: ipoteca della riscossione; A rogito di Agenzia delle Entrate in data 02/04/2019 ai nn. 2280/11519; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/04/2019 ai nn. 5227/822; Importo ipoteca: € 71.155,94; Importo capitale: € 35.577,97.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 25/04/2019 ai nn. 942 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/05/2019 ai nn. 7009/5103.

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Luca Sioni in data 21/01/2004 ai nn. 26971/4658; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/01/2004 ai nn. 1653/340; Importo ipoteca: € 66.000,00; Importo capitale: € 44.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: ipoteca della riscossione; A rogito di Agenzia delle Entrate in data 02/04/2019 ai nn. 2280/11519; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/04/2019 ai nn. 5227/822; Importo ipoteca: € 71.155,94; Importo capitale: € 35.577,97.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito e area esterna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Morsano Al Tagliamento (PN), Via Bolzano n. 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti.

Millesimi di proprietà: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – ad oggi no. Nell'immobile è in corso un intervento edilizio. La DIA presentata nel 2004 (**all. n. 05.3**) comprendeva, tra gli allegati, la relazione e l'asseverazione ai sensi della L. n. 13/1989 (barriere architettoniche) ove si indicava l'ADATTABILITA' dell'immobile mediante specifiche soluzioni progettuali. Parimenti, era dichiarata l'ACCESSIBILITA' esterna "mediante la formazione di scivoli d'adeguata pendenza" (**all. n. 05.3**).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: l'immobile non appare finito, con la mancanza di alcuni imprescindibili "elementi dell'involucro edilizio". Non è stato possibile, pertanto, redarre l'attestato di prestazione energetica.

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

Avvertenze ulteriori: no

Identificativo corpo: Deposito

Deposito [D] sito in Morsano Al Tagliamento (PN), Via Bolzano n. 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti.

Millesimi di proprietà: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - il solo piano terra risulta accessibile con persona su sedia a ruote.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: immobile che non richiede la dotazione di APE.

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

Avvertenze ulteriori: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 21/01/2004 in forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, dichiarazione di successione presentata presso Ufficio del registro di Pordenone in data 18.09.1998, rep. n. 67/891.

Dalla relazione notarile ventennale NON risulta l'accettazione espressa/tacita in morte del sig.

[REDACTED] (precedente proprietario) ma un'accettazione con beneficio di inventario a rogito del

notaio dott. Giovanni Pascatti del 18.09.1997, rep. n. 75235, trascritta a Pordenone il 19.01.1998 ai nn. 559/447.; trascritto a Pordenone, in data 05/12/1998, ai nn. 15387/11005.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Luca Sioni, in data 21/01/2004, ai nn. 26970/4657; registrato a Pordenone, in data 29/01/2004, ai nn. 746/1T; trascritto a Pordenone, in data 30/01/2004, ai nn. 1652/1090 (**all. n. 04**).

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 21/01/2004 in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, dichiarazione di successione presentata presso Ufficio del registro di Pordenone in data 18.09.1998, rep. n. 67/891.

Dalla relazione notarile ventennale NON risulta l'accettazione espressa/tacita in morte del sig.

[REDACTED] (precedente proprietario) ma un'accettazione con beneficio di inventario a rogito del notaio dott. Giovanni Pascatti del 18.09.1997, rep. n. 75235, trascritta a Pordenone il 19.01.1998 ai nn. 559/447.; trascritto a Pordenone, in data 05/12/1998, ai nn. 15387/11005.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 21/01/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Luca Sioni, in data 21/01/2004, ai nn. 26970/4657; registrato a Pordenone, in data 29/01/2004, ai nn. 746/1T; trascritto a Pordenone, in data 30/01/2004, ai nn. 1652/1090.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito e area esterna

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: San Paolo, Via Bolzano n. 6

Numero pratica: C.E. n. 7138/91 (**all. n. 05.1**)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne ed ai prospetti di fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 31/12/1991 al n. di prot. prat. n. 91/128

NOTE: L'allegato 05.1 comprende: istanza del 28.11.1991, comunicazione di inizio lavori, foto dello stato esistente, relazione tecnica ed elaborati grafici.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: San Paolo, Via Bolzano n. 6

Numero pratica: Autorizzazione n. 3634/93 (**all. n. 05.2**)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione

Per lavori: variante n. 1 a pratica edilizia n. 91/128, relativa a modifiche interne

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/08/1993 al n. di prot. 3634

NOTE: L'allegato 05.2 comprende: verbale di deliberazione della commissione edilizia comunale, istanza del 15.06.1993, comunicazione di ultimazione lavori, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte, dichiarazione congiunta del proprietario e del D.LL. ed elaborati grafici.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**Abitazione di tipo popolare [A4]** sito in frazione: **San Paolo, Via Bolzano n. 6**Numero pratica: DIA del 03.03.2004 (all. n. 05.3)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: modifiche interne ed esterne in un fabbricato ad uso civile abitazione

Presentazione in data 03/03/2004 al n. di prot. 2231

NOTE: L'allegato 05.3 comprende: relazione tecnica di asseverazione del progettista, convenzione urbanistica con il confinante (part. 333 fg 11), relazione tecnica ed asseverazione ai sensi della L. 13/1989 (barriere architettoniche), calcoli plano-volumetrici ed elaborati grafici.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Le pratiche edilizie del 1991 (all. n. 05.1) e del 1993 (all. n. 05.2) hanno trovato effettiva esecuzione.Per quanto riguarda l'ultima pratica reperita dall'ufficio tecnico e consegnatami (DIA del 2004 all. n. 05.3): le lavorazioni appaiono ben lungi dall'essere completate. Ai fini della loro esecuzione, laddove vi fosse l'intenzione, sarà necessaria la presentazione di una nuova pratica edilizia; sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, tramite tecnico di fiducia, agli accertamenti del caso. Si vuole porre l'attenzione, nello specifico, all'apertura/allargamenti di nuove forometrie previste dalla DIA sulle pareti perimetrali: andrà verificata la loro fattibilità sia in termini di verifica strutturale che dal punto di vista civilistico (nuova convenzione con il confinante?).**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione**Deposito [D]**Informazioni in merito alla conformità edilizia: a seguito di formale richiesta di accesso agli atti (all. n. 05.0) non è stato consegnato allo scrivente alcun titolo abilitativo inerente l'edificio accessorio NCT/NCEU fg 11 part 865.**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito e area esterna**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D. Commissario straordin. con i poteri del C.C. n. 47 del 19.12.2018, in vigore dal 03.01.2019 |
| Zona omogenea: | B1 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 5 delle NTA (<u>all. n. 08</u>). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |

| | |
|---|--|
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | i. fabbr. fondiaria: 2 mc/mq o pari a esistente + 150 mc per ogni unità funzionale |
| Altezza massima ammessa: | ml 9 o pari all'esistente |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Deposito [D]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | D. Commissario straordin. con i poteri del C.C. n. 47 del 19.12.2018, in vigore dal 03.01.2019 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 5 delle NTA (all. n. 08). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | i. fabbr. fondiaria: 2 mc/mq o pari a esistente + 150 mc per ogni unità funzionale |
| Rapporto di copertura: | ml 9 o pari all'esistente |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito e area esterna

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione**

ABITAZIONE (NCEU fg 11 part 327):

L'immobile tradisce la sua vetustà e trascuratezza sin da un primo sguardo esterno. Disposta su 3 piani fuori terra, è articolata internamente come segue:

- piano terra: ingresso e due locali al grezzo;
- piano primo: camera e due locali al grezzo;
- piano secondo: soffitta.

Come già avuto modo di indicare in precedenza, i locali appaiono al grezzo in quanto in itinere un intervento edilizio di recupero che, ad oggi, dà tutta l'impressione di essere fermo da lungo tempo.

In alcune stanze del piano terra sono assenti i serramenti esterni. I livelli sono collegati tra loro da scale interne (in cls ed in legno).

Solai interpiano in legno, copertura in legno con sovrastanti tavelloni in laterizio, impianto elettrico in parte fuori traccia.

Pavimento di una stanza al p. terra privo ancora del sottofondo (sono visibili le condotte di scarico delle acque reflue), tavolato di calpestio di una camera al p. primo parzialmente rimosso (RISCHIO DI CADUTA AL PIANO INFERIORE!!!).

L'ultima rampa di scale e tutta la soffitta vedono l'intrusione di volatili che, nel tempo, hanno provocato il deposito di una cospicua quantità di guano (escrementi).

Il portoncino di accesso al piano terra è l'unico serramento esterno di recente installazione; i restanti serramenti esterni sono costituiti da telaio in legno e vetro semplice con scuretti in legno, di antica installazione; in talune forometrie il serramento è totalmente mancante. Le forometrie della soffitta non presentano gli scuretti.

L'accesso alla proprietà avviene tramite passaggio sulla corte (priva di intestazione catastale) censita catastalmente al fg 11 part 974.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: l'ufficio anagrafe comunale comunicava che il sig. [REDACTED] non risultava più coniugato con la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: l'ufficio anagrafe comunale comunicava che la sig.ra [REDACTED] non risultava più coniugata con il sig. [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **164,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: rif. a C.E. n. 7138/1991, AUT. ED. n. 3634/1993, DIA del 03.03.2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n. 6 di via Bolzano; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,45/2,35 (p. T) - ml 2,69/2,55 (p. 1) - ml 1,89/3,30 (p. 2)

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: immobile al grezzo

Condizioni generali dell'immobile: come descritto in precedenza, l'immobile appare al grezzo ed avente ancora le caratteristiche di cantiere con vario materiale accatastato, scheletri di strutture di pareti in cartongesso, pavimenti incompleti, sanitari, etc.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

| Destinazione | Parametro | Sup. Reale (mq) | Coeff. | Superficie equivalente (mq) |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------|--------|-----------------------------|
| Abitazione al grezzo p. T-1 | superf. esterna lorda | 124,00 | 0,65 | 80,60 |
| | | | | |
| Soffitta p. 2 | superf. esterna lorda | 40,00 | 0,50 | 20,00 |
| | | | | |
| 164,00 | | | | 100,60 |

Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **Deposito e area**

DEPOSITO (NCEU fg 11 part 865):

Disposto su 2 piani fuori terra, è articolato internamente come segue:

- piano terra: portico e deposito;
- piano primo: deposito.

La struttura è mista in mattoni pieni e sassi con solaio interno in laterocemento, copertura in legno e manto in coppi. Tamponatura esterna mista in laterizio e sassi.

I livelli non sono direttamente collegati tra loro ma l'accesso al piano primo è possibile solo tramite scala a pioli.

Sul lato sud dell'edificio è presente un corpo in appendice in mattoni pieni e copertura in coppi, di circa 1 mq: esso non è stato preso in considerazione in quanto insistente sulla part 974 fg 11, estranea alla procedura esecutiva.

In corpo staccato è presente un ripostiglio avente struttura in blocchi di cls e copertura in legno con manto di copertura in eternit.

Come per l'abitazione, l'accesso alla proprietà avviene tramite passaggio sulla corte (priva di intestazione catastale) censita catastalmente al fg 11 part 974.

L'area inentificata al NCT fg 11 part 576, di catastali mq 39, è posta in prospicienza dell'abitazione (fg 11 part 327). Essa appare completamente recintata con giacitura piana e, al momento del sopralluogo, semplicemente inerbita.

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 **129,00**

E' posto al piano: T-1

ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,50 (p. T). H ext totale: ml 5,40 (imposta) e ml 6,85 (colmo)

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: trattasi di vetusto immobile adibito a deposito.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

| Destinazione | Parametro | Sup .reale (mq) | Coeff. | Superficie equivalente (mq) |
|------------------|-----------------------|-----------------|--------|-----------------------------|
| Deposito p. T | superf. esterna lorda | 62,00 | 1,00 | 62,00 |
| | | | | |
| Deposito p. 1 | superf. esterna lorda | 62,00 | 0,50 | 31,00 |
| | | | | |
| Ripostiglio p. T | superf. esterna lorda | 5,00 | 1,00 | 5,00 |
| | | | | |
| 129,00 | | | | 98,00 |

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

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta finalizzato ad incentivare la partecipazione di potenziali acquirenti;
- b) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- c) l'abitazione, del tipo in linea, appare in uno stato di manutenzione molto precario, stante la qualifica a cantiere in essere (v. pratica DIA del 2004 mai chiusa), cantiere, peraltro, inattivo da diverso tempo; sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla ripresentazione di pratiche edilizia per la ripresa e chiusura dei lavori;
- d) l'abitazione è stata oggetto di interventi edilizi nei primi anni '90;
- e) l'abitazione è priva di un box/posto auto coperto;
- f) il corpo accessorio è adibito a deposito e presenta le ordinarie caratteristiche degli immobili adibiti a quella funzione;
- g) gli immobili sono liberi da persone. Nell'abitazione è stata rilevata la presenza di vario materiale edile accatastato; anche nel deposito si è rilevata la presenza di vario materiale (mattoni di cls, parti di armadio, telai di serramenti, etc.);
- h) l'accesso alla proprietà avviene tramite passaggio sulla corte censita catastalmente al fg 11 part 974;
- i) il ripostiglio in corpo staccato (fg 11 part 865) presenta manto di copertura in eternit. Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere all'eventuale smaltimento nel rispetto della normativa vigente riguardante tale tipologia di rifiuto;
- l) sono presenti difformità catastali non essenziali ai sensi del punto 14) dell'incarico ricevuto; sarà onere dell'aggiudicatario presentare la relativa pratica di aggiornamento eventualmente richiesta prima del trasferimento della proprietà.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Ufficio del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 Valori OMI Agenzia delle Entrate
 Zona EXTRA URBANA/ZONA AGRICOLA CON FRAZIONI MINORI
 Abitazioni di tipo economico (la casistica "popolare" non è contemplata)
 Stato conservativo: NORMALE
 MIN: euro/mq 600,00
 MAX: euro/mq 800,00.

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.120,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione al grezzo p. T-1 | 80,60 | € 200,00 | € 16.120,00 |
| Soffitta p. 2 | 20,00 | € 200,00 | € 4.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 20.120,00 |
| Valore corpo | | | € 20.120,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 20.120,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 20.120,00 |

Deposito. Deposito [D]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.700,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Deposito p. T | 62,00 | € 150,00 | € 9.300,00 |
| Deposito p. 1 | 31,00 | € 150,00 | € 4.650,00 |
| Ripostiglio p. T | 5,00 | € 150,00 | € 750,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 14.700,00 |
| Valore corpo | | | € 14.700,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 14.700,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 14.700,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Abitazione | Abitazione di tipo popolare [A4] | 100,60 | € 20.120,00 | € 20.120,00 |
| Deposito | Deposito [D] | 98,00 | € 14.700,00 | € 14.700,00 |

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%) € 5.223,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29.097,00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Data generazione:
07-02-2020 15:02:45

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi