

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **90/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - CASA DI ABITA-**  
**ZIONE ED AREE SCOPERTE,**  
**002 - CAPANNONE ARTIGI-**  
**ANALE, 003 - STALLA , 004 -**  
**TERRENO AGRICOLO F.28 p.**  
**41**

**Esperto alla stima:** Mario Miani  
**Codice fiscale:** MNIMRA53B27Z118U  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434370972  
**Fax:**  
**Email:** mariomiani53@gmail.com  
**Pec:** m.miani@conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Mondonovo n. 29 l'abitazione, n. 31 il capannone e la stalla che, unitamente all'uso carraio delle tre abitazione, ne condividono l'ingresso. - Via Mondonovo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

**Descrizione zona:** I fabbricati sono ubicati lungo la Via Mondonovo, a circa 2 km dal capoluogo comunale.

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED AREE SCOPERTE

**Corpo:** A - CASA DI ABITAZIONE

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 20, particella 189, subalterno 7, 8 e 9 , indirizzo Via Mondonovo, piano PT e SI, comune MORSANO AL TAGL., categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 214 mq, rendita € 883,14

**Lotto:** 002 - CAPANNONE ARTIGIANALE

**Corpo:** A - CAPANNONE ARTIGIANALE

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

**Dati Catastali:** [REDACTED] (E.I. 90/2018 Tribunale di Pordenone) per quota 1/3, [REDACTED] (E.I. 96/2018 Tribunale di Pordenone) per quota 1/3, e [REDACTED] per quota 1/3., foglio 20, particella 189, subalterno 11, indirizzo Via Mondonovo 29, piano PT, comune MORSANO AL TAGL., categoria D/8, rendita € 2633,93

**Lotto:** 003 - STALLA

**Corpo:** A - STALLA

**Categoria:** Fabbricati per attivita` agricole [D10]

**Dati Catastali:** [REDACTED] (E.I. 90/2018 Tribunale di Pordenone) 1/3, [REDACTED] (E.I. 96/2018 Tribunale di Pordenone) 1/3, [REDACTED] 1/3., foglio 20, particella 189, subalterno 13 e 12, indirizzo Via Mondonovo 31, piano PT, comune MORSANO AL TAGL., categoria C/6, classe 1, superficie 250 mq, rendita € 322,79

**Lotto:** 004 - TERRENO AGRICOLO F.28 p. 41

**Corpo:** A - TERRENO AGRICOLO, F. 28 particella 41.

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] quota 1/3, [REDACTED] quota 1/3 e [REDACTED] per quota 1/3. , sezione censuaria MORSANO AL TAGL., foglio 28, particella 41, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.39.50, reddito dominicale: € 47.94, reddito agrario: € 29.58

## 2. Possesso

**Bene:** Via Mondonovo n. 29 l'abitazione, n. 31 il capannone e la stalla che, unitamente all'uso carraio delle tre abitazione, ne condividono l'ingresso. - Via Mondonovo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED AREE SCOPERTE

**Corpo:** A - CASA DI ABITAZIONE

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002 - CAPANNONE ARTIGIANALE

**Corpo:** A - CAPANNONE ARTIGIANALE

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

**Lotto:** 003 - STALLA

**Corpo:** A - STALLA

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con macchinari ed attrezzature agricole in qualità di comproprietario.

**Lotto:** 004 - TERRENO AGRICOLO F.28 p. 41

**Corpo:** A - TERRENO AGRICOLO, F. 28 particella 41.

**Possesso:** Altro Lavorato da [REDACTED] comproprietario, e dalla sua famiglia. Lavorato dal comproprietario [REDACTED]

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Mondonovo n. 29 l'abitazione, n. 31 il capannone e la stalla che, unitamente all'uso carraio delle tre abitazione, ne condividono l'ingresso. - Via Mondonovo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED AREE SCOPERTE

**Corpo:** A - CASA DI ABITAZIONE

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - CAPANNONE ARTIGIANALE

**Corpo:** A - CAPANNONE ARTIGIANALE

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

**Lotto:** 003 - STALLA

**Corpo:** A - STALLA

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

**Lotto:** 004 - TERRENO AGRICOLO F.28 p. 41

**Corpo:** A - TERRENO AGRICOLO, F. 28 particella 41.

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Mondonovo n. 29 l'abitazione, n. 31 il capannone e la stalla che, unitamente all'uso carraio delle tre abitazione, ne condividono l'ingresso. - Via Mondonovo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED AREE SCOPERTE

**Corpo:** A - CASA DI ABITAZIONE

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - CAPANNONE ARTIGIANALE

**Corpo:** A - CAPANNONE ARTIGIANALE

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 003 - STALLA

**Corpo:** A - STALLA

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 004 - TERRENO AGRICOLO F.28 p. 41

**Corpo:** A - TERRENO AGRICOLO, F. 28 particella 41.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Mondonovo n. 29 l'abitazione, n. 31 il capannone e la stalla che, unitamente all'uso carraio delle tre abitazione, ne condividono l'ingresso. - Via Mondonovo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED AREE SCOPERTE

**Corpo:** A - CASA DI ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - CAPANNONE ARTIGIANALE

**Corpo:** A - CAPANNONE ARTIGIANALE

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: [REDACTED]

**Lotto:** 003 - STALLA

**Corpo:** A - STALLA

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: [REDACTED]

**Lotto:** 004 - TERRENO AGRICOLO F.28 p. 41

**Corpo:** A - TERRENO AGRICOLO, F. 28 particella 41.

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: [REDACTED]

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Mondonovo n. 29 l'abitazione, n. 31 il capannone e la stalla che, unitamente all'uso carraio delle tre abitazione, ne condividono l'ingresso. - Via Mondonovo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED AREE SCOPERTE

**Corpo:** A - CASA DI ABITAZIONE

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - CAPANNONE ARTIGIANALE

**Corpo:** A - CAPANNONE ARTIGIANALE

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - STALLA

**Corpo:** A - STALLA

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - TERRENO AGRICOLO F.28 p. 41

**Corpo:** A - TERRENO AGRICOLO, F. 28 particella 41.

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Mondonovo n. 29 l'abitazione, n. 31 il capannone e la stalla che, unitamente all'uso carraio delle tre abitazione, ne condividono l'ingresso. - Via Mondonovo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED AREE SCOPERTE

**Corpo:** A - CASA DI ABITAZIONE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - CAPANNONE ARTIGIANALE

**Corpo:** A - CAPANNONE ARTIGIANALE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - STALLA

**Corpo:** A - STALLA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - TERRENO AGRICOLO F.28 p. 41  
**Corpo:** A - TERRENO AGRICOLO, F. 28 particella 41.  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Mondonovo n. 29 l'abitazione, n. 31 il capannone e la stalla che, unitamente all'uso carraio delle tre abitazione, ne condividono l'ingresso. - Via Mondonovo - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

**Lotto:** 001 - CASA DI ABITAZIONE ED AREE SCOPERTE  
**Prezzo da libero:** € 106.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - CAPANNONE ARTIGIANALE  
**Prezzo da libero:** € 78.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 003 - STALLA  
**Prezzo da libero:** € 30.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 004 - TERRENO AGRICOLO F.28 p. 41  
**Prezzo da libero:** € 11.850,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Ricevuto l'incarico di perizia, dopo aver controllato la documentazione allegata alla nomina, ho provveduto ad acquisire la documentazione di rito presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio Anagrafe di Morsano al Tagliamento (PN), il Comune di Muzzana del Turgnano (UD), l'Agenzia delle Entrate, l'Archivio Notarile di Pordenone, il notaio dott. Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento (PN).

Il sopralluogo è stato effettuato il 31 ottobre, alla presenza del sostituto del Custode Giudiziario nominato e, per quanto riguarda il capannone (Foglio 20, particella 189, sub. 11), la stalla (Foglio 20, particella 189, sub. 13) ed il terreno agricolo di ha 00.39.50 (F.28 p. 41), in team con l'ing. Andrea Pizzioli, CTU per l'esecuzione immobiliare n. 96/2018 contro ██████████ essendo tali beni in comproprietà (per 1/3 cadauno fra i due esecutati e per l'1/3 residuo in capo al loro fratello, ██████████ non esecutato.

Al fine di permettere di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, a cura di un tecnico di mia fiducia, è

stato necessario procedere all'incarico ad una ditta specializzata alla manutenzione ed alla predisposizione del libretto della caldaia, in quanto l'Esecutato ne era privo o non lo trovava.

Gli immobili sono stati suddivisi in 4 lotti:

- A) CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSE PARTICELLE N. 16 E 337.
- B) CAPANNONE CON AREA SCOPERTA DI PERTINENZA.
- C) STALLA CON AREA SCOPERTA DI PERTINENZA.
- D) TERRENO AGRICOLO F. 28 P. 41.

**Beni in Morsano Al Tagliamento (PN)**Località/Frazione **Via Mondonovo**

Via Mondonovo n. 29 l'abitazione, n. 31 il capannone e la stalla che, unitamente all'uso carraio delle tre abitazione, ne condividono l'ingresso.

**Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE ED AREE SCOPERTE**

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 - CASA DI ABITAZIONE.**

**sito in frazione: Via Mondonovo, Via Mondonovo n. 29 l'abitazione, n. 31 il capannone e la stalla che, unitamente all'uso carraio delle tre abitazione, ne condividono l'ingresso.**

Note: Casa di abitazione in villino di testa in un complesso di tre. Il villino confina ad est con il subalterno 10, corte esclusiva di pertinenza del capannone artigianale in sub. 11. Le proprietà delle tre abitazioni sono delimitate da recinzione in fronte strada. L'accesso pedonale è diretto ed esclusivo, per ogni unità abitativa, da Via Mondonovo, passando per le corrispondenti corti esclusive. Verso nord le comproprietà confinano col canale Roggia del Molino. Il garage è ubicato nel seminterrato in zona posteriore della casa. Sia la rampa di accesso che lo spazio di manovra esterna ricadono in particella n. 16, sempre del Foglio 20, compreso il poggiolo posto sopra l'entrata del garage. Detta particella n. 16 è in comproprietà fra i tre fratelli [REDACTED] ed è collegata alla Via Mondonovo unicamente transitando attraverso il subalterno 10, area cortilizia di pertinenza esclusiva del capannone artigianale in sub. 11. E questo comporta un serio problema con le attuali norme di sicurezza, vista la promiscuità di utilizzo, a cui sarà necessario dare soluzione prima dell'eventuale futuro passaggio in asta.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Bene pervenuto per successione testamentaria.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 20, particella 189, subalterno 7, 8 e 9, indirizzo Via Mondonovo, piano PT e SI, comune MORSANO AL TAGL., categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 214 mq, rendita € 883,14

Derivante da: Successione testamentaria in morte di P. [REDACTED] giusta dichiarazione di successione registrata a Pordenone il 27/02/1989, rep.62/686, trascritta il 02/03/1989 ai nn. 2667/2062, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del 22/05/1987, notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, rep. 22348, trascritto il 15/06/1987 ai nn. 6394/4992 e atto di adesione e acquiescenza a testamento del 24/06/1987, notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, rep. 22862, trascritto il 16/07/1987 ai nn. 7627/6039. In data 13/07/2018 risulta trascritta, ai nn. 10759/7949, l'accettazione tacita della eredità del de cuius [REDACTED]

Confini: Confini: a nord con particella n. 16; ad Est con sub. 10, area di pertinenza del capannone sub. 11; a Sud con l'area cortilizia spettante, distinta in sub. 9 (e questa con la Via Mondonovo); ad Ovest con la proprietà di [REDACTED]. Ad esclusione della casa, sub 7, e del sottostante garage, sub 8, nonché della loro relativa area di pertinenza, sub 9, i restanti beni immobili (ad esclusione delle tre abitazioni personali), sono in comproprietà fra i tre fratelli, [REDACTED]

Note: Nel seminterrato è ubicato il garage, sub 8, di 24 mq, con una rendita di 30,99 euro. Detto garage è stato trasformato in studio tramite la realizzazione di un muretto e la sostituzione dei serramenti. Ai subalterni 7-abitazione, ed 8-garage, spetta la corte esclusiva sub. 9, di circa 435 mq, che dà sulla Via Mondonovo.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal 1986 è in sospeso una domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85, per la realizzazione di un poggiolo, largo m 1,06, lungo il fronte con conseguente avanzamento della gradinata di accesso. Parimenti sul retro, sopra l'entrata del garage, è stato realizzato un altro poggiolo a protezione dalle intemperie l'entrata stessa. Inoltre la camera principale è dotata di una porta-finestra ed il poggiolo è privo di una ringhiera di protezione.

Regularizzabili mediante: Concludere la pratica di sanatoria e installare una ringhiera a protezione della porta-finestra.

Descrizione delle opere da sanare: Vedasi punto precedente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala che il garage posto nel seminterrato, contraddistinto dal subalterni 8 della particella 189, viene in realtà utilizzato come studio. A tal fine l'apertura originaria di m.3.03 è stata ridotta ad 1,32 m., con portoncino in alluminio a doppio battente (di larghezza diversa) e sulla parte restante è stato eretto un muretto in mattoni faccia-vista con altezza sugli 80 cm. con sovrastante finestra. E' necessario apportare la variazione d'uso.

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

Tutto il complesso dei fabbricati, con le rispettive corti esclusive, sono collocati lungo la Via Mondonovo e fanno parte di una unica particella catastale (la 189) suddivisa in più subalterni, mentre le aree scoperte nella parte posteriore delle tre villette a schiera sono contraddistinte dalle particelle n. 16 e 337, sempre del Foglio n. 20. Alla casa di abitazione in perizia, villetta a schiera di testa in un gruppo di tre, spetta il subalterno n. 7, al garage nel seminterrato il sub. 8, alla corte esclusiva sul fronte il sub. 9. Peraltro l'accesso al garage, sub. 8, è possibile unicamente transitando attraverso il subalterno sub. 10, corte esclusiva di pertinenza al sub. 11 - capannone ad uso artigianale. Ciò crea una promiscuità non formalmente censita ma ormai di diritto consolidato dal tempo. Il transito sul subalterno 10 è giocoforza comune pure per i garage delle altre due abitazioni, nonché per accedere

alle particelle n. 16 e 337, poste sul retro delle abitazioni, che vanno a comporre una unica ed indistinta area cortilizia, in parte adibita a frutteto. Inoltre sulla particella 16 sono stati realizzati senza le previste autorizzazioni: a) una tettoia in struttura metallica leggera per il ricovero di un paio di autovetture; b) una vasca a vista in calcestruzzo di circa 10 mq, sotto il livello di campagna, con muretti perimetrali che sporgono per un massimo di circa 40 cm. Detta vasca è alimentata con acqua proveniente da un pozzo artesiano che, una volta raggiunto il livello voluto scarica l'acqua in eccesso nella vicina Roggia del Molino. Dentro si effettua l'allevamento familiare di storioni. Sulla particella 337 è stato realizzato un garage in prefabbricato di alluminio, ad uso di [REDACTED]. Ad esclusione della casa di abitazione, sub 7, del garage, sub 8, e della sua corte esclusiva, sub 9, il cui proprietario unico è l'esecutato, tutti gli altri beni sono in comproprietà fra i tre fratelli, [REDACTED] [REDACTED] è colpito, come già detto, da analoga esecuzione immobiliare, la n. 96/2018 - Tribunale di Pordenone.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Latisana, Portogruaro e Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il vicino fiume Tagliamento.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di pullman verso Latisana, Portogruaro, S Partenza dal capoluogo comunale a 2 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: A garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Guido SPANO' DI SAN GIULIANO in data 23/11/2005 ai nn. 60548; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/11/2005 ai nn. 19892/4802; Importo ipoteca: € 367.500,00; Importo capitale: € 245.000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/05/2018 ai nn. 7073/5325; Verbale di pignoramento immobili notificato in data 10/04/2018.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - CASA DI ABITAZIONE

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ==.** Non ci sono costi di condominio.

**Millesimi di proprietà:** Unico proprietario della abitazione. In comproprietà per 1/3 la particella n. 16, F. 20, posta posteriormente al muro perimetrale posteriore, della quale si consiglia il frazionamento, unitamente alla particella 337, prima del passaggio in asta.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Sarà giocoforza indispensabile, per ovvi motivi di sicurezza, ricavare una stradina di accesso diretto ed esclusivo alla strada di Via Mondonovo, a carico del subalterno 10 -corte esclusiva del capannone-subalterno 11, al fine di regolarizzare l'accesso ai garage posti nella parte posteriore delle tre abitazioni, separandola dalla movimentazione artigianale del capannone. Prioritariamente sarà necessario richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti. Nel contempo, in luogo della comproprietà per 1/3, appare preferibile frazionare le particelle n. 337 e n. 16, assegnando delle proprietà esclusive alle tre unità abitative, con la sola esclusione della zona di manovra e transito comune, da formalizzare come "condominiale" in uno con la stradina di accesso alla Via Mondonovo. Ciò per adeguarsi alle normative di sicurezza e per favorire un maggiore interesse degli eventuali acquirenti estranei a gradi di parentela con le famiglie Picci. Un frazionamento che appare razionale si potrebbe rappresentare con confini paralleli alla obliqua del subalterno n. 10, per una larghezza pari al fronte posteriore della abitazioni dei sigg. [REDACTED]. In tal modo ciascuno potrebbe realizzare eventualmente dei propri posti auto esterni, e destinare la parte rimanente a giardino, orto, o comunque a verde di proprietà. Ne deriverebbero tre subalterni con superfici diverse ed esclusive ed una quarta ad uso condominiale. Una delle prime tre potrebbe essere assegnata a [REDACTED] in sede divisionale ex articolo 600 c.c.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** No

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione da testamento olografo pubblicato in data 22/05/1987 a cura del notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento (PN), rep. 22348 e trascritto il 15/06/1987 ai nn 6394/4992 ed atto di adesione ed acquiescenza a testamento del 24/0/1987, notaio Giovanni Pascatti, rep. 22862, trascritto il 16/07/1987 ai nn. 7627/6039. L'ADESIONE ED ACQUIESCENZA a testamento appare rientrare fra gli atti che comportino accettazione tacita d'eredità poichè consente la trascrizione.; registrato a Pordenone, in data 27/02/1989, ai nn. 62/686; trascritto a Pordenone, in data 02/03/1989, ai nn. 2667/2062.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1122

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di una unità abitativa in zona agricola

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/03/1974 al n. di prot. 1122

Numero pratica: 3304

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Rinnovo permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di una unità abitativa in zona agricola

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/10/1974 al n. di prot. 3304

NOTE: Rinnovo autorizzazione edilizia n. 1122 del 30/03/1974.

Numero pratica: 1111

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Rinnovo permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di una unità abitativa in zona agricola

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/04/1975 al n. di prot. 1111

NOTE: Rinnovo autorizzazione edilizia n. 1122 del 30/03/1974.

Numero pratica: 1248

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di una unità abitativa in zona agricola

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/01/2019 al n. di prot. 1248

Abitabilità/agibilità in data 24/11/1977 al n. di prot. 2076

NOTE: Tutte e tre le unità abitative sono state oggetto di "Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47", prot. 4231 del 30/09/1986 - N° Progressivo 0703530706/2 - Mod. 76/049. Pare che i pagamenti per la sanatoria siano stati effettuati ma non è ancora stata presentata la documentazione tecnica conclusiva.

## 7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In zona ingresso, in fronte della casa e per la sua lunghezza, è stato realizzato un poggiolo in cemento armato, largo m. 1,06, spostando quindi in avanti, risetto alla porta di entrata, i relativi gradini di accesso verso il giardino. In zona posteriore è stata realizzata la rampa di accesso al garage e, sovrastante al portoncino di ingresso, un poggiolo in cemento armato a copertura dalle intemperie. Su detto poggiolo si può accedere dalla porta-finestra dalla camera principale. Inoltre la porta-finestra ed il poggiolo sono privi di una ringhiera di protezione, comportando così un potenziale grave pericolo di cadute sulla rampa sottostante in cemento. Nel 1986, il padre dei tre fratelli ora proprietari delle tre unità abitative pervenute per successione, ha richiesto il condono edilizio per tutti i poggioli anteriori e posteriori e per le rampe di accesso, e sono pure stati pagati i relativi oneri, ma poi la relativa pratica non è stata conclusa poichè non è stata presentata la documentazione conclusiva.

Regolarizzabili mediante: Presentazione della relativa documentazione conclusiva e messa in opera di una ringhiera di protezione della porta-finestra della camera.

Descrizione delle opere da sanare: La rampa posteriore ed i poggioli anteriori e posteriori, nonché la realizzazione della ringhiera di protezione della porta-finestra.

Realizzazione della ringhiera a protezione della porta-finestra: € 350,00

Completamento della pratica di sanatoria e variazione d'uso dell'ex garage.: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.350,00**

Note: L'abitabilità porta data 24/11/1977. Successivamente, in data 30/09/1986, il sig. [REDACTED] padre degli attuali proprietari, ha presentato domanda di sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985 e sono stati pagati i relativi oneri. In data 02/01/1987 è venuto a mancare lo stesso [REDACTED] senza che sia mai stata presentata, neppure successivamente dagli eredi, la relativa documentazione a completamento della sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non ci dovrebbero essere problemi per completare la sanatoria per quanto riguarda l'abitazione.

Per i restanti fabbricati vedasi il commento nei relativi lotti.

Necessita apportare la variazione di destinazione d'uso del garage, ora adibito a studio.

## 7.2 Conformità urbanistica

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	SI
Se si, quali?	Sarà il caso, prima della messa in asta, effettuare i frazionamenti delle particelle n 16 e 337, assegnandone parte a ciascuna delle tre abitazioni, e frazionare pure il sub. 10 al fine di assicurare un accesso indipendente, rispetto al capannone, alla strada di Via Mondonovo.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,40 mq/mq + 150 mq per ogni unità funzionante.
Altezza massima ammessa:	7,50 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Da verificare la congruenza del complesso degli scarichi, le cui acque di deriva confluiscono nel canale Roggia del Molino. In argomento, unitamente ad altri, vedasi la nota conclusiva della presente perizia.**

### Descrizione: di cui al punto A - CASA DI ABITAZIONE

Villetta di testa in un complesso di tre, posta verso est, confina con il subalterno 10-corte esclusiva del subalterno 11-capannone artigianale di proprietà per 1/3 ciascuno dei tre fratelli [REDACTED] (con una analoga esecuzione immobiliare a carico) e [REDACTED] [REDACTED]. La casa si articola in un seminterrato, il piano rialzato composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere e

bagno, nonché dalle scale verso il seminterrato che si compone di taverna, cantina, dispensa, un paio di ripostigli, bagno, centrale termica e garage. Quest'ultimo attualmente adibito a studio. Dal vano scale è possibile accedere, tramite una bottola con scala incorporata, al sottotetto, che è al grezzo ed ha una altezza di circa 1,5 metri e quindi non è fruibile e a tal motivo non verrà valorizzato. La sua utilità sta praticamente tutta nella possibilità di eventuali ispezioni di servizio al sottotetto. Per la realizzazione si sono succedute ben 4 autorizzazioni edilizie fra gli anni 1974 ed il 1976, con l'abitabilità rilasciata il 24/11/1977.

La casa non è mai stata tinteggiata esternamente e presenta alcune problematiche:

- 1) l'impianto termoidraulico è alimentato a gasolio e pare che il serbatoio del gasolio, che è interrato, presenti delle perdite. Durante i sopralluoghi si è potuto constatare che l'alimentazione del bruciatore avveniva a gasolio con pescaggio da una tanica. La caldaia ed il bruciatore sono del lontano 1996 e consentono rendimenti termici decisamente insoddisfacenti, tant'è che il tecnico che ha eseguito la manutenzione e prodotto il libretto della caldaia, documento questo che l'esecutato non è stato in grado di fornirci, ne ha consigliato una celere sostituzione. Con la cisterna da estrarre e bonificare e con la probabile necessità di bonificare pure il terreno di appoggio, operazioni comunque indispensabili, si potrebbe suggerire di installare una moderna caldaia a condensazione, alimentata a GPL, il cui serbatoio viene concesso in comodato d'uso da parte delle ditte fornitrici il GPL stesso.
- 2) nello scantinato, sul muro della zona delle scale, l'intonaco è compromesso per una abbondante infiltrazione di umidità. In quella zona esternamente c'è un pozzetto con acqua affiorante che viene pompata esternamente tramite una elettropompa. Chiaramente in quella zona sarebbe necessario uno scavo per i necessari lavori di risanamento ed impermeabilizzazione, prima di procedere al risanamento del muro interno.

- 3) l'accesso alla parte posteriore della casa è possibile solo transitando sul subalterno 10 di pertinenza esclusiva del capannone al subalterno 11. Inoltre tutta la parte posteriore in linea con il muro perimetrale, e quindi anche la rampa di accesso al garage, è accatastata come particella n. 16 del Foglio 20, ed è di proprietà indivisa fra i tre fratelli [REDACTED]. A protezione dalle intemperie, sopra l'ingresso del garage è stato realizzato un poggiolo in cemento armato, largo circa metro, che ricade sulla particella n. 16. La camera principale è dotata di una porta-finestra con accesso a questo poggiolo e non c'è alcuna ringhiera di protezione, alla qual cosa bisognerebbe provvedere prima dell'eventuale passaggio in asta.

Le promiscuità finora sono sempre state gestite bonariamente dai tre fratelli, ma la cosa, al di là della necessità di uniformarsi alle normative sulla sicurezza, non è più ipotizzabile nel caso in cui in alcune delle proprietà dovessero subentrare persone terze. Nel seguito della presente perizia si suggerirà un frazionamento delle particelle 16 e 337, nonché quello del subalterno 10 della particella 189, al fine di riservare delle razionali proprietà esclusive alle tre abitazioni e regolare come area "condominiale" le zone di manovra e la stradina di accesso diretto, riservato alle tre abitazioni, alla strada di Via Mondonovo.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **267,00**

E' posto al piano: PT, SI.

L'edificio è stato costruito nel: 1974-1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nel 2005 sono state sostituite alcune finestre montandone altre in PVC, a doppio vetro, a maggior efficienza energetica. Le altre sono in alluminio tinta legno, a doppio vetro.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Morsano al Tagl., Via Mondonuovo n. 29.; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,80

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'esterno non è mai stato tinteggiato. L'interno si presenta in buono stato di manutenzione, ad esclusione della consistente infiltrazione di umidità nel seminterrato nella sola zona delle scale e delle problematiche di alimentazione del bruciatore a gasolio con la probabile perdita da parte della cisterna interrata (così ci è stato riferito). La caldaia a gasolio è vecchia, mal funzionante, ad elevato consumo e consente una bassa efficienza energetica.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Marmo in soggiorno, piastrelle zona giorno e bagno, parquetto nelle camere</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle porcellanate ed intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>Piastrelle porcellanate ed intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

##### Impianti:

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------	---

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> ispezionabilità : <b>impossibile</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: Tutti gli scarichi, convogliati da tubazioni, in PVC e/o cemento interrati, confluiscono alla fine nella vicina Roggia del Molino. Da verificare la presenza di vasche di decantazione (non visibili), la congruità e l'impatto ambientale.
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>presente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b> Riferito limitatamente a: Nel momento dei sopralluoghi il bruciatore era alimentato tramite pescaggio di gasolio da una tanica- Note: Necessita estrarre la cisterna, far fare la bonifica da ditta specializzata prima della rottamazione e bonificare eventualmente il terreno interessato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Catastalmente la superficie totale risulta pari a 220 mq., di cui coperti 214 mq. Il Catasto ha considerato per intero il piano scantinato, essendo di altezza superiore ai 2,50 metri, e quindi rientrando nella classificazione di "abitabile". Commercialmente detti spazi nel seminterrato sono degli accessori alla abitazione strettamente detta (ossia alla zona "giorno" e zona "notte") e commisurati normalmente con un coefficiente di rettifica pari al 50%. Il poggiolo anteriore, in zona ingresso, essendo ubicata l'abitazione in zona rurale, con prevalenza quindi di spazi verdi, ed essendo il poggiolo stesso largo poco più di un metro e quindi poco adatto a soggiornare esternamente, come coefficiente di rettifica si assume un 20% in luogo del più consueto 30%. Il poggiolo posteriore, al grezzo, che di fatto serve solamente alla copertura della entrata del garage, si imputa un coefficiente di rettifica pari al 10%, ossia più similmente al costo della sua realizzazione. Nel conteggio è stato inserito pure la stanza catastalmente censita formalmente come garage (subalterno 8) poichè di fatto è stata trasformata in studio/ufficio, sostituendo il serramento originario con la realizzazione di un muretto con sovrastante finestra ed una portafinestra, come si evidenziato dalle foto allegate. Tale utilizzo è improprio ed andrebbe sanato tramite una autorizzazione edilizia oppure bisognerebbe riportare il tutto alla situazione originaria. Di ciò si terrà conto nella detrazione di valore.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento PT	sup lorda di pavimento	1,00	124,00	€ 750,00

Scantinato con taverna, bagno, ed accessori.	sup lorda di pavimento	0,50	50,00	€ 750,00
Poggiolo anteriore	sup lorda di pavimento	0,20	2,60	€ 750,00
Poggiolo posteriore	sup lorda di pavimento	0,10	0,60	€ 750,00
Garage nel SI	sup lorda di pavimento	0,50	12,00	€ 750,00

189,20

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 . 2018

Zona: Morsano al Tagliamento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villino

Superficie di riferimento:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

**Accessori:****A - CASA DI ABITAZIONE****1. Autorimessa**

Identificato al n. Particella 189, sub. 8

Posto al piano SI

Sviluppa una superficie complessiva di 24 mq

Valore a corpo: € 0

Note: Valore inserito in uno con la casa di abitazione in quanto detto garage è stato trasformato in una stanza, attualmente adibita a studio/ufficio. Per il

ripristino della destinazione originaria sarebbe necessario abbattere il muretto di altezza di 80 cm e installare un serramento a basculante. Diversamente sarebbe necessaria una pratica edilizia di variazione di destinazione con la conseguente variazione catastale.

A - CASA DI ABITAZIONE

2. Area scoperta

Identificato al n. Particella 189, sub. 9  
Composto da parte anteriore alla abitazione  
Sviluppa una superficie complessiva di 450 mq  
Destinazione urbanistica: agricola  
Valore a corpo: € **2500**

A - CASA DI ABITAZIONE

3. Terreno annesso

Identificato al n. F. 20, particella 16, quota 1/3  
Sviluppa una superficie complessiva di 1060 mq  
Destinazione urbanistica: agricola  
Valore a corpo: € **1500**

Note: La valorizzazione riportata riguarda la quota di 1/3 spettante. Terreno in comproprietà fra [REDACTED] per 1/3 cadauno. Detto terreno si trova nella parte posteriore delle case di [REDACTED] e quindi si allarga in prossimità del canale col quale confina. Su detta particella ricadono sia il poggiolo posteriore della casa di [REDACTED] nonchè le rampe di accesso dei garage di [REDACTED]. Infine è pure una zona di manovra per le autovetture dei due fratelli appena citati nonchè di transito veicolare per il [REDACTED]. Si ritiene che sia ragionevole ipotizzare un frazionamento di questa particella, unitamente alla particella 337, per la quale si rimanda alla descrizione al successivo accessorio. Tale frazionamento dovrebbe comprendere l'assegnazione esclusiva di un lotto di terreno a ciascuno dei tre fratelli e nel contempo istituire una servitù di transito per una larghezza di almeno 6 metri, al netto delle rampe di accesso ai garage.

A - CASA DI ABITAZIONE

4. Terreno annesso

Identificato al n. F. 20, particella 337, quota 1/3  
Sviluppa una superficie complessiva di 570 mq mq  
Destinazione urbanistica: agricola  
Valore a corpo: € **1000**

Note: La valorizzazione riportata riguarda la quota di 1/3 spettante. Detto terreno si trova posteriormente e lateralmente al villino di testa di [REDACTED] il quale potrebbe goderne in via esclusiva senza essere gravato da alcuna servitù a favore delle altre due unità abitative. A tal ragione si è ritenuto di darne una valorizzazione unitaria maggiore. Nel frazionamento della particella n. 16 si ritiene ragionevole inserire pure la n. 337 al fine di dare alle tre sub-unità derivanti una configurazione geometrica più regolare.

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:**

Si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica semplificata, essendoci possibilità di confronto con i dati di mercato.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari diverse, informazioni in loco.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da 700 a 900 euro/mq. per abitazioni comparabili..

**8.2 Valutazione corpi:****A - CASA DI ABITAZIONE. Autorimessa, con annesso Area scoperta, con annesso Terreno annesso, con annesso Terreno annesso**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 141.900,00.

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata, essendoci dati commerciali sufficienti sul mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento PT	124,00	€ 750,00	€ 93.000,00
Scantinato con taverna, bagno, ed accessori.	50,00	€ 750,00	€ 37.500,00
Poggiolo anteriore	2,60	€ 750,00	€ 1.950,00
Poggiolo posteriore	0,60	€ 750,00	€ 450,00
Garage nel SI	12,00	€ 750,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.900,00
Valore corpo			€ 141.900,00
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 146.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 146.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - CASA DI ABITAZIONE	Autorimessa, con annesso Area scoperta, con annesso Terreno annesso, con annesso Terreno annesso	189,20	€ 146.900,00	€ 146.900,00

**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% )	€ 22.035,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.350,00
Frazionamenti e servitù, realizzazione accesso alla strada.	€ -3.500,00
Bonifica cisterna e terreno, sost. caldaia	€ -10.000,00
Risanamento muro scantinato	€ -2.000,00
ARROTONDAMENTO	€ -15,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>106.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>106.000,00</b>

**Lotto: 002 - CAPANNONE ARTIGIANALE**

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

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - CAPANNONE ARTIGIANALE.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Via Mondonovo, Via Mondonovo n. 29 l'abitazione, n. 31 il capannone e la stalla che, unitamente all'uso carraio delle tre abitazione, ne condividono l'ingresso.**

Note: Trattasi di un capannone ad uso artigianale.

**Quota e tipologia del diritto****1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: A carico di [REDACTED] sussiste analogia azione esecutiva da parte di [REDACTED] di cui E.I. n. 96/2018.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] (E.I. 90/2018 Tribunale di Pordenone) per quota 1/3, [REDACTED] (E.I. 96/2018 Tribunale di Pordenone) per quota 1/3, e [REDACTED] per quota 1/3., foglio 20, particella 189, subalterno 11, indirizzo Via Mondonovo 29, piano PT, comune MORSANO AL TAGL., categoria D/8, rendita € 2633,93

Derivante da: Successione testamentaria in morte di [REDACTED], giusta dichiarazione di successione registrata a Pordenone il 27/02/1989, rep.62/686, trascritta il 02/03/1989 ai nn. 2667/2062, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del 22/05/1987, notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, rep. 22348, trascritto il 15/06/1987 ai nn. 6394/4992 e atto di adesione e acquiescenza a testamento del 24/06/1987, notaio Giovanni Pascatti di San vito al Tagliamento, rep. 22862, trascritto il 16/07/1987 ai nn. 7627/6039. In data 13/07/2018 risulta trascritta, ai nn. 10759/7949, l'accettazione tacita della eredità del de cuius

Confini: A sud con la Via Mondonovo; ad ovest con la proprietà di [REDACTED] di cui subalterno 9 e 7 della stessa particella 189, e con particella 16 F. 20 di proprietà dei tre fratelli [REDACTED] a nord con canale demaniale; ad est con i subalterno 12, area di pertinenza al fabbricato rurale (stalla e fienile) di cui al subalterno 13.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il capannone, per come si presenta attualmente, è stato edificato a più riprese e presenta diverse irregolarità: 1) Il corpo principale, pari a 361 mq, ha forma rettangolare con una larghezza sui 12 metri ed una altezza utile di 5,30 m. Era originariamente tamponato, sui 4 lati, con un muro realizzato in blocchi di cemento vibrato. 2) Successivamente è stata chiesta ed ottenuta l'autorizzazione e realizzata una tettoia, sul lato ovest, della dimensione di m. 3,25 x 25,90 m (84 mq con altezza utile di m. 2,85) al fine di tenere al coperto i profili ferrosi da lavorare. 3) Quindi, senza autorizzazione edilizia alcuna è stato abbattuto il muro corrispondente alla tettoia e realizzato un nuovo tamponamento più esterno, in pannelli in lega leggera coibentati, in modo da includere in un unico ambiente anche gli 84 mq della ex tettoia, portando quindi la capacità del capannone da 361 a 445 mq. 4) La concessione edilizia n. 4073/73 del 18/12/1973 ha autorizzato l'ampliamento del capannone

sul fronte nord, in allineamento a quello originario, e quindi per una larghezza sui 12 metri. In realtà è stato realizzato con una larghezza sui 12 metri in identità all'esistente per poi continuare con una tettoia uguale all'esistente, chiusa stavolta in muratura, di altezza utile di 2,85, portando la larghezza ad oltre 15 ml. Quindi la superficie anziché essere di 156 mq è passata ai 195 mq., per un totale di 640 mq. 5) Sulla facciata ad est è pure stato realizzato un box (1,80 m. x 1,40m. ed altezza 2,50), con tamponamento in pannelli in lega leggera, al fine di mettere al riparo dalle intemperie il compressore in uso per l'attività. 6) Quanto ai punti 3), 4) e 5) è stata presentata la domanda sanatoria nel 1986, ai sensi della legge 47/1985, ma la pratica non è stata chiusa poichè la documentazione finale non è stata presentata. Pare invece che almeno una buona parte dei relativi oneri sia stata pagata. 7) Con la stessa pratica del 1986 era stata pure chiesta la sanatoria per la realizzazione di alcuni canili (20 mq) e di una tettoia adiacente (72 mq) realizzati verso il canale "Roggia del Molino", staccati di diversi metri dal capannone. Anche detta sanatoria, non è stata conclusa probabilmente per quanto riportato al successivo punto 8). 8) Senza autorizzazione edilizia la tettoia detta al punto precedente è stata inglobata in un nuovo capannone di 236 mq., parzialmente aperto sul lato ovest, fino a portarlo in aderenza al capannone preesistente. Inoltre, rispetto alla larghezza del preesistente di circa 15 m., sporge in larghezza, sempre sul lato ovest, di altri 3,40 m. 9) In occasione della richiesta di concessione edilizia per l'ampliamento del capannone artigianale, in ottemperanza a quanto previsto dal Dlgs n. 42/2004 - Titolo III e dalla Legge 431/85 la concessione era stata subordinata al parere vincolante del Consorzio di Bonifica San Michele al Tagliamento (VE) il quale, in data 11/12/1973, prot. 1106, testualmente prescriveva "... si esprime nulla osta per l'ampliamento di un capannone ad uso officina carpenteria metallica alla distanza minima di ml. 11,00 dal ciglio di sponda destra del corso d'acqua Roggia del Molino". Limite rispettato per l'ampliamento ma, nel dossier edilizio in Comune, non si sono rilevate notizie in merito per la tettoia e per l'adiacente canile, per i quali sarebbe necessaria una indagine più approfondita, unitamente alla ricostruzione dell'esatta situazione della domanda di sanatoria, non ultima la situazione delle oblazioni effettivamente pagate e da pagarsi. Aspetto quest'ultimo non di secondaria importanza, al di là degli importi risultanti. Peraltro si propende, nel caso probabile in cui gli oneri siano stati onorati ad un livello sufficiente che la sanatoria sia conclamata ancorchè non formalizzata. Sarebbe necessario un tavolo tecnico, con gli Uffici Comunali - Tecnico-Urbanistico-Ambientale-Sanitario (hanno pure loro difficoltà a sbrogliare la matassa) e con il Consorzio di Bonifica di San Michele al Tagliamento (VE), con incarico ad hoc, per far piena luce di queste problematiche e di conformità degli impianti, per i quali non esiste traccia di alcuna documentazione nel dossier edilizio. Si riporta alle note finali della perizia per queste ed altre considerazioni.

Regolarizzabili mediante: Conclusione della domanda di sanatoria e/o demolizioni

Descrizione delle opere da sanare: E' già stata presentata la "Domanda di Sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47, prot. 4231 del 30.09.1986 - numero progressivo 0703530706/2 . Mod. 47/85-C. Risulta però che non sia stata presentata la documentazione per il completamento della pratica, ancorchè almeno parte della oblazione pare sia stata pagata. Sussiste quindi la possibilità che la sanatoria, di fatto, sia acquisita.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### **10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Capannone artigianale sito a Morsano al Tagliamento lungo la strada di Via Mondonuovo al n. 31, a circa 2 km dal paese capoluogo, censito al catasto fabbricati al Foglio 20, particella 189, subalterno 11, con area di pertinenza come subalterno 10. Quest'ultimo confina ad ovest con il subalterno 9, area di pertinenza ai subalterni 7 ed 8 di proprietà di [REDACTED] e con particella n. 16 del Foglio

20. Ad esclusione delle tre abitazioni e delle corti esclusive sul fronte, che sono di proprietà personali di ciascuno dei tre fratelli, i restanti immobili, fabbricati e terreni, sono in comproprietà fra loro per 1/3 ciascuno.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Latisana, Portogruaro e Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il vicino fiume Tagliamento.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di pullman verso Latisana, Portogruaro, S Partenza dal capoluogo comunale a 2 km

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/04/2018 ai nn. 1055 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/05/2018 ai nn. 7073/5325.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - CAPANNONE ARTIGIANALE

#### 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà: ==**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: G**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: No**

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per quota 1/3, [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 1/3; [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 1/3; [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 1/3. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 27/02/1989, ai nn.

62/686; trascritto a Pordenone, in data 02/03/1989, ai nn. 2667/2062.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1541

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di un capannone ad uso artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/05/1968 al n. di prot. 1541

Numero pratica: 4073/73

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ampliamento del capannone ad uso artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/11/1973 al n. di prot. 4073

Rilascio in data 18/12/1973 al n. di prot. 4073

Numero pratica: 228

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di uffici, spogliatoio e servizi igienici.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/12/1978 al n. di prot. 3904

Rilascio in data 28/12/1978 al n. di prot. 3904

Numero pratica: 3863

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifica della facciata principale del capannone artigianale

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 09/11/1981 al n. di prot. 3863

Rilascio in data 13/11/1981 al n. di prot. 3863

Numero pratica: 4231 e 4232

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Domanda di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della legge 47/1985. numero progressivo 0703530706/4 - Mod. 47/85-D.

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 4231 e 4232

NOTE: 1) Prot. 4231 del 30/09/1986 - Numero progressivo 0703530706/2 - Mod. 47/85 - D, numero progressivo 0703530706/3 - Mod. 47/85-D, numero progressivo 0703530706/4 - Mod. 47/85-D e numero progressivo 0703530706/5 - Mod. 47/85-D: la sanatoria non risulta conclusa in quanto, pur avendo provveduto a versare gli oneri concessionari ed il saldo dell'oblazione, non è stata prodotta tutta la documentazione tecnica prevista dalla normativa che acconsente la conclusione dell'iter istruttorio. 2) Prot. 4232 del 30/09/1986, N° Progressivo 0703531312 - Mod. 47/85-D: la sanatoria non risulta conclusa in quanto non risultano versati gli oneri concessori ed il saldo dell'oblazione richiesti nè è stata prodotta tutta la documentazione tecnica prevista dalla normativa per consentire la conclusione dell'iter istruttorio.

Numero pratica: 4232

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione di un capannone ad uso artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 4232

NOTE: Prot. 4232 del 30/09/1986, N° Progressivo 0703531312 - Mod. 47/85-D: la sanatoria non risulta conclusa in quanto non risultano versati gli oneri concessori ed il saldo dell'oblazione richiesti nè è stata prodotta tutta la documentazione tecnica prevista dalla normativa per consentire la conclusione dell'iter istruttorio.

Numero pratica: 4232

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione di un capannone ad uso artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 4232

NOTE: Prot. 4232 del 30/09/1986, N° Progressivo 0703531312 - Mod. 47/85-D: la sanatoria non risulta conclusa in quanto non risultano versati gli oneri concessori ed il saldo dell'oblazione richiesti nè è stata prodotta tutta la documentazione tecnica prevista dalla normativa per consentire la conclusione dell'iter istruttorio.

## 15.1 **Conformità edilizia:**

### **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La domanda di sanatoria prevede: - la realizzazione della tettoia (3,25 x 25,90 m. ed altezza m. 2,85) realizzata sulla fiancata ovest del capannone ed adibita a deposito profilati metallici. Detta tettoia, al momento del sopralluogo di perizia, risulta tamponata con pannelli in alluminio coibentato per una parte e da un muro da cm 15 per la parte restante, a formare un unico ambiente con la parte principale del capannone, essendo stato demolito l'originario corrispondente muro di fiancata del capannone; - la costruzione di un canile con 5 box per una superficie pari a mq 20 e di una tettoia di mq 72. Al sopralluogo si è rilevato che la tettoia in argomento è stata inglobata in un capannone più ampio (mq 236) parzialmente aperto sul lato ovest, che va a congiungersi al capannone esistente, con una larghezza eccedente di circa 3,40 m. sul lato ovest. **CONSIDERAZIONI:** lo stato attuale è difforme rispetto alla domanda di sanatoria ed è eccedente quanto a superficie e cubatura, nè sono state rilevate domande edilizie successive. Da verificare il rispetto delle norme ambientali, ai sensi del D. Lgs. n 42/2004 e della legge n. 431/85, per la vicina Roggia del Molino.

Regolarizzabili mediante: Completamento della domanda di sanatoria e demolizioni della parte abusiva.

Descrizione delle opere da sanare: Da sanare il canile con la relativa tettoia adiacente, di cui pratica di sanatoria. Da demolire la tettoia-capannone che unisce la tettoia appena detta con il corpo del capannone principale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La domanda di sanatoria prevede: - la realizzazione della tettoia (3,25 x 25,90 m. ed altezza m. 2,85) realizzata sulla fiancata ovest del capannone ed adibita a deposito profilati metallici. Detta tettoia, al momento del sopralluogo di perizia, risulta tamponata con pannelli in alluminio coibentato a formare un unico ambiente con la parte principale del capannone, essendo stato demolito l'originario corrispondente muro del capannone; - l'ampliamento abusivo della fiancata ad ovest del capannone costruito in ampliamento al precedente, per il quale è stata ottenuta la concessione edilizia per una larghezza di 12 metri e non i

15 realizzati. In sostanza si è realizzato l'allineamento alla parte abusiva di cui al punto precedente. Questa seconda parte della fiancata è tamponata con un muro in mattoni di cemento vibrato da 15 cm.

- la costruzione di un canile con 5 box per una superficie pari a mq 20 e di una tettoia di mq 71,95.

Al sopralluogo si è rilevato che la tettoia in argomento è stata inglobata abusivamente in un capannone più ampio (mq 236) parzialmente aperto sul lato ovest, che va a congiungersi al capannone esistente, con una larghezza eccedente di circa 3,40 m. sul lato ovest. Quest'ultimo ampliamento abusivo va demolito e non verrà valorizzato, ed anzi se ne imputeranno i costi di demolizione al netto del realizzo dei materiali derivanti.

## 15.2 Conformità urbanistica

### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Come dettagliato in altri punti, si ritiene indispensabile che il capannone artigianale abbia un ingresso carraio esclusivo, con conseguente necessità di realizzarne altri a servizio di ciascun lotto.
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	SI
Se sì, quali?	Sussiste vincolo ambientale di rispetto ai sensi del Dlgs 42/2004 e Legge 431/85 per la vicinanza del corso d'acqua denominato "Roggia del Molino".
Rapporto di copertura:	0.50 mq/mq + 200 mq per ogni unità funzionale
Altezza massima ammessa:	10 m.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Già abbondantemente dettagliato in altri punti.

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per il canile e la tettoia (72 mq) è stata avanzata domanda di sanatoria ancora nel 1986, pratica non conclusa per carenza di documentazione a completamento dell'iter istruttorio. Ad aggravare il tutto la tettoia di cui sopra è stata inglobata in una nuova tettoia-capannone (parzialmente aperta sul lato ovest) fino al congiungimento al capannone principale. Si ritiene improbabile una soluzione di quest'ultimo abuso edilizio diverso dalla demolizione.

Regolarizzabili mediante: Domanda di sanatoria e/o demolizioni

Descrizione delle opere da sanare: Completamento della domanda di sanatoria e demolizione della parte che congiunge la tettoia al capannone principale. Non si è quindi valorizzata la parte da demolire ed anzi si sono imputati i costi di demolizione, al netto dei ricavi del recupero ferroso.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Da verificare la regolarità degli scarichi e quant'altro legato alla compatibilità ambientale.**

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A - CAPANNONE ARTIGIANALE**

Il capannone originario di forma rettangolare, di 361 mq., ed altezza di m. 5,30, con struttura portante in profilati ferrosi e copertura in Eternit, è stato successivamente ampliato abusivamente lateralmente per 84 mq. ed infine di altri 195 mq., anziché di 156 mq. come da concessione, per un totale attuale di 640 mq. L'Eternit di presenta piuttosto degradato per il quale si ritiene necessaria una urgente verifica tecnica. Nella parte sottostante una coibentazione ormai datata preserva apparentemente l'ambiente sottostante dalla possibile caduta di polveri di amianto. Anche questo aspetto va verificato. Per gli abusi edilizi sopra detti, unitamente ai canili ed alla tettoia adiacente, è stata presentata domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85, ancora nel lontano 1986, mai completata per carenza di documentazione conclusiva.

Questa tettoia è stata però inglobata successivamente in una tettoia-capannone, di 264 mq., parzialmente aperto sul lato ovest, fino al congiungimento con la facciata nord del capannone principale. Tale costruzione è abusiva e per la quale non si intravede la possibilità di sanatoria. Fra l'altro l'area ricade nella zona di rispetto ambientale, ai sensi del Dlgs n. 42/04 e legge 431/85, per la presenza della vicina "Roggia del Molino". Infatti il "Consorzio di Bonifica San Michele al Tagliamento, aveva concesso il nulla osta, nel 1973, in occasione dell'ampliamento del capannone, prescrivendo una distanza minima dal ciglio di sponda dx della Roggia del Molino di almeno 11 metri. Nel capannone principale, con regolare autorizzazione edilizia, sono state realizzate due stanze come ufficio, uno spogliatoio ed il bagno, per un totale di 40 mq. Sopra, tramite una scala, è accessibile il soppalco, pavimentato al grezzo, utilizzato come magazzino per la minuteria. Tutto il complesso è edificato con strutture portanti in profilati ferrosi. Per il capannone di 640 mq. è stato effettuato un collaudo statico, da parte dell'ing. [REDACTED] [REDACTED] in data 27/10/1989. Il capannone è dotato di energia elettrica trifase ed impianto di aria compressa, generata da un compressore posizionato in un box esterno (in fase di condono dal 1986). La zona produttiva è sprovvista di un impianto di riscaldamento, mentre gli uffici sono dotati di un climatizzatore.

La pavimentazione è in cemento liscio mentre gli uffici ed i servizi sono piastrellati e dotati di un boiler per l'acqua calda.

Verso la Roggia del Molino, al fianco della concimaia oggi in disuso, a suo tempo sono stati realizzati dei silos a platea a servizio della stalla adiacente. Detti silos ricadono per la maggior parte sul subalterno 10 - corte esclusiva del sub. 11-capannone. Questi silos sono stati costruiti abusivamente e sono inutilizzati da anni. Vanno ovviamente demoliti.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ Piena proprietà

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **812,00**

E' posto al piano: PT

L'edificio è stato costruito nel: Nel 1968, nel 1974, nel 1979.

L'edificio è stato ristrutturato nel: =

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Mondonovo, Morsano al Tagliamento.; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,25 - 5,30 m.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Capannone ordinario, senza alcuna caratteristica di pregio, ed anzi presenta altre problematiche al di là di quelle edilizie citate in altri punti. Ossia: 1) Innanzitutto la copertura è in Eternit ed appare in cattive condizioni di manutenzione, anche se, ci dicono, essere stato trattato.

Sarebbe opportuna una verifica tecnica, da parte di una ditta specializzata, sulla coibentazione interna nel sottotetto circa l'effettivo grado di trattenuta delle polveri di amianto provenienti dalla copertura in Eternit. Resta il fatto che, data la vetustà, prima o poi bisognerà provvedere alla sostituzione e smaltimento della copertura in Eternit, sopportandone i relativi costi.

2) Anche se non ancora formalizzata, di fatto sussiste una servitù di accesso carraio e di passaggio, attraverso il subalterno sub. 10, di pertinenza esclusiva al sub. 11-capannone, a favore delle tre abitazioni attualmente di proprietà dei tre fratelli ██████████ impossibilitati altrimenti a raggiungere la zona garage e la parte posteriore delle loro abitazioni, di cui le particelle n. 16 e 337. Tale promiscuità è sicuramente problematica e pericolosa per il concomitante utilizzo di automezzi da carico, di muletti ed autovetture private, motocicli e pedoni. A maggior ragione se le proprietà dovessero essere diverse ed esterne alle famiglie ██████████. Conseguentemente si consiglia un opportuno frazionamento del subalterno 10 al fine di generare una stradina di passaggio, con accesso diretto alla Via Mondonovo, della larghezza di circa 6 metri, dandone la proprietà in "condominio" alle tre unità abitative. Ne consegue che gli accessi laterali al capannone andrebbero spostati dalla fiancata ovest a quelle ad est. Ovviamente andrebbe pure realizzata una recinzione divisoria fra questa stradina con la parte restante dell'area del subalterno 10 di pertinenza al capannone, al fine di evitare pericolose promiscuità dei mezzi in transito.

3) Sussiste anche l'incompatibilità di transito con i mezzi agricoli che trovano ricovero nella ex stalla posta ad est del capannone. Ma la cosa può essere più facilmente risolta realizzando l'accesso diretto alla Via Mondonovo del fondo in subalterno 12 di pertinenza alla stalla censita al subalterno 13. Quindi tale onere non compete al subalterno 11 - capannone con la sua area di competenza sub. 10.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

- Note: Il cancello, largo metri 10 e distante metri 13 dalla proprietà di ██████████ viene usato non solo come ingresso al capannone ma anche promiscuamente come passaggio carraio a servizio delle tre abitazioni per accedere con i veicoli la parte posteriori delle abitazioni stesse, zone non diversamente raggiungibili. Questo unico

	cancello è pure a servizio della stalla, oggi adibita a ricovero di macchine ed attrezzature agricole.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>eternit</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: La parete ad ovest è a tamponamento con pannelli in alluminio coibentati.
Pavim. Esterna	materiale: <b>manto bituminoso</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Piastrelle in klinker negli uffici, nello spogliatoio ed in bagno.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Aria compressa	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Nel dossier edilizio non c'è traccia della certificazione dell'impianto elettrico nè di qualsivoglia altro impianto.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Se, come detto, le oblazioni sulla sanatoria sono state onorate allora è probabile che se ne sia stato acquisito il diritto, ancorchè formalmente l'iter istruttorio non risulti concluso per carenza di documentazione. In sostanza potrebbe trattarsi di mera questione burocratica. Conseguentemente si è ritenuto di avvalorare quanto in sanatoria (dando comunque puro valore simbolico al canile) e di imputare invece a costo la demolizione della tettoia-capannone abusivi che unisce la tettoia adiacente al canile al corpo del capannone principale. Pure a costo trova la voce di completamento della pratica di sanatoria.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	--------	------------------------	-----------------

Capannone	sup lorda di pavimento	1,00	640,00	€ 150,00
uffici	sup lorda di pavimento	1,00	40,00	€ 250,00
soppalco	sup lorda di pavimento	0,20	8,00	€ 250,00
Tettoia adiacente al canile	sup lorda di pavimento	1,00	72,00	€ 80,00
Canile	sup lorda di pavimento	1,00	20,00	€ 5,00

780,00

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

**Accessori:**A - CAPANNONE ARTIGI-  
ANALE

Identificato al n. PARTICELLA 189, SUB, 10

1. Area scoperta

Valore a corpo: € 0

Note: Particella che spetta in via esclusiva al subalterno 11-capannone e che si valorizza in uno con quest'ultimo.

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata, essendoci sufficienti dati di compravendite di

immobili simili.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento (PN);

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

Agenzie immobiliari diverse e liberi professionisti.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. riporta valori di 200 - 300 euro/mq., per capannoni in normale stato di manutenzione, in linea con le informazioni reperite sul mercato.

Il capannone in perizia presenta però un grado di manutenzione inferiore al "normale" e problematiche di altro tipo..

**16. Valutazione corpi:**

**A - CAPANNONE ARTIGIANALE. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.081,00.

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata, essendoci la possibilità di confronto con immobili similari sul mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone	640,00	€ 150,00	€ 96.000,00
uffici	40,00	€ 250,00	€ 10.000,00
soppalco	8,00	€ 250,00	€ 2.000,00
Tettoia adiacente al canile	72,00	€ 80,00	€ 5.760,00
Canile	20,00	€ 5,00	€ 100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.860,00
Assenza di garanzia detrazione del 15.00%			€ -17.079,00
Demolizioni varie, adeguamenti, e compl. domanda di sanatoria detrazione			€ -18.700,00
Valore corpo			€ 78.081,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 78.081,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 26.027,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - CAPANNONE ARTIGIANALE	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Area scoperta	780,00	€ 78.081,00	€ 26.027,00

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

ARROTONDAMENTO € -27,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 78.000,00

**Lotto: 003 - STALLA**

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - STALLA.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Via Mondonovo, Via Mondonovo n. 29 l'abitazione, n. 31 il capannone e la stalla che, unitamente all'uso carraio delle tre abitazione, ne condividono l'ingresso.

Note: Catastalmente censita come C/6: - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro).

**Quota e tipologia del diritto****1/3 di [REDACTED] Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: [REDACTED] è colpito da analoga esecuzione immobiliare a favore di [REDACTED] (E.I. 96/2018 Tribunale di Pordenone).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] (E.I. 90/2018 Tribunale di Pordenone) 1/3, [REDACTED] (E.I. 96/2018 Tribunale di Pordenone) 1/3, [REDACTED] 1/3., foglio 20, particella 189, subalterno 13 e 12, indirizzo Via Mondonovo 31, piano PT, comune MORSANO AL TAGL., categoria C/6, classe 1, superficie 250 mq, rendita € 322,79

Derivante da: Successione testamentaria in morte di [REDACTED] -  
[REDACTED], giusta dichiarazione di successione registrata a Pordenone il 27/02/1989, rep.62/686, trascritta il 02/03/1989 ai nn. 2667/2062, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del 22/05/1987, notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, rep. 22348, trascritto il 15/06/1987 ai nn. 6394/4992 e atto di adesione e acquiescenza a testamento del 24/06/1987, notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, rep. 22862, trascritto il 16/07/1987 ai nn. 7627/6039. In data 13/07/2018 risulta trascritta, ai nn. 10759/7949, l'accettazione tacita della eredità del de cuius [REDACTED]

Confini: A nord con canale demaniale "Roggia del Molino"; ad est con particella n. 17; a sud con Via Mondonovo; ad ovest con particella n. 189 subalterno 10 (di pertinenza del capannone sub. 11)

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La porcilaia, oggi in disuso, ha in corso una pratica di sanatoria, ai sensi della legge 47/1985, non chiusa ma con i relativi oneri già onorati. L'area è pavimentata con getto in calcestruzzo, rendendo migliore la movimentazione delle attrezzature e macchinari agricoli in uscita della stalla, ora utilizzata come magazzino, da [REDACTED] [REDACTED] per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole. Ad est delle porcilaie è stata realizzata abusivamente una tettoia (sui 25 mq), parzialmente tamponata, con pavimentazione in terra battuta. Tettoia che attualmente risulta inutilizzata. Inoltre, in adiacenza al letamaio inutilizzato ed a cavallo del subalterno 10, area esterna di pertinenza al subalterno 11-capannone, sono stati realizzati in calcestruzzo, senza autorizzazione edilizia, dei silos a platea, pure questi da tempo inutilizzati Tettoia e silos che dovranno essere demoliti.

Regolarizzabili mediante: Completamento della sanatoria e demolizioni.

Descrizione delle opere da sanare: Da sanare la porcilaia tramite completamento del condono edilizio. Da demolire la tettoia ad est della porcilaia ed i silos a platea.

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

Stalla a poste fisse per una trentina di capi, da tempo utilizzata da [REDACTED] come magazzino per il ricovero di macchinari ed attrezzature agricole. Completamente in disuso la vicina porcilaia, parzialmente demolita, oggi coperta da una tettoia con struttura portante in materiale ferroso.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Latisana, Portogruaro e Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il vicino fiume Tagliamento.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di pullman verso Latisana, Portogruaro, S Partenza dal capoluogo comunale a 2 km

## 19. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da [REDACTED] con macchinari ed attrezzature agricole in qualità di comproprietario.

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/04/2018 ai nn. 1055 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/05/2018 ai nn. 7073/5325.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - STALLA

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** ==

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Sussiste il vincolo ambientale, Dlgs 42/2004 e legge 431/85, per lo scorrere del canale demaniale "Roggia del Molino" lungo il lato nord della particella 189 subalterno 12.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessaria.

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

**Avvertenze ulteriori:** No.

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per quota 1/3, [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 1/3; [REDACTED]



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Oltre a quanto richiesto a condono si sono appurate altre irregolarità:

1) Sopra le porcilaie, ormai in disuso, e fino al muro della stalla, è stata realizzata una copertura, per circa 30 mq, con struttura portante in materiale ferroso.

2) Nella parte ad est delle porcilaie è pure stata realizzata una tettoia di circa 25 mq, parzialmente tamponata con mezzi di fortuna, con struttura portante ferrosa. La pavimentazione è in terra battuta.

Detta tettoia non è di particolare utilità (l'ambiente era vuoto) e probabilmente sarebbe preferibile la demolizione rispetto ad una pratica di sanatoria edilizia.

## 23.2 Conformità urbanistica

### Fabbricati per attività agricole [D10]

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	In previsione di una possibile autonoma utilizzazione sarà necessario realizzare un autonomo accesso alla Via Mondonovo.
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	SI
Se si, quali?	Necessità di realizzare un autonomo accesso alla Via Mondonovo.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	0.50 mq/mq + 200 mq per ogni unità
Altezza massima ammessa:	10 m.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Riguardo alla capacità edificatoria la normativa è del tutto particolare se il richiedente è un coltivatore diretto e viene commisurata in base alla superficie coltivata dalla azienda agricola, ancorchè ubicata altrove.

### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Non avendo ricevuto rilievi in sede di concessione edilizia iniziale, non si ravvisano motivazioni ostative, fatto salvo l'accoglimento della sanatoria per le porcilaie. Va da sè invece che la tettoia (25 mq) costruita ad est delle porcilaie va demolita unitamente ai silos a platea.**

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **A - STALLA**

Stalla a stabulazione fissa per una trentina di capi. Centralmente è stata realizzata una corsia di alimentazione e sui due fianchi laterali una corsia di servizio e movimentazione bestiame. Geometricamente è a forma rettangolare, il tetto, a due falde, è a travetti in calcestruzzo e laterizio con sovrastante copertura con tegole in cotto. Lateralmente è finestrata con le tipiche finestre basculanti vasistas in cemento/vetro. Sulle due facciate, sud e nord, in corrispondenza della corsia centrale di alimentazione, l'apertura è tamponata da un portone scorrevole in ferro e plexiglass. Il fabbricato viene utilizzato dalla famiglia di [REDACTED] (coltivatore diretto in quiescenza) come magazzino per il ricovero di macchinari ed attrezzature agricole.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - al -

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **291,00**

E' posto al piano: PT

L'edificio è stato costruito nel: 1971/72

L'edificio è stato ristrutturato nel: ==

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Particella 189 sub. 13 con area di pertinenza sub. 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,50 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Strutturalmente il fabbricato non pare presentare problematiche. Peraltro lo stato di manutenzione è mediocre.

La stalla, delimitata dalle corsie e dalle poste per il bestiame, non è molto funzionale per l'attuale utilizzo come magazzino per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole.

Le porcilaie, con pratica di sanatoria edilizia ai sensi della legge n. 47/1985 da completare, sono realizzate in blocchi di cemento al grezzo e, oltre ad essere in disuso, sono state parzialmente demolite.

A nord della stalla, staccata da questa, c'è la concimaia, praticamente vuota ed ovviamente in disuso,

In allineamento alla concimaia e a cavallo dell'area del subalterno 10, sono stati realizzati dei silos a platea, a suo tempo utilizzati per gli insilati per il bestiame. Detti silos, costruiti abusivamente, giacciono in prevalenza sulla particella n. 10.

Chiaramente sono da demolire.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **vasistas** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: Trattasi di finestre con struttura cementizia, parte fissa e parte a basculante tipo vasistas.

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Struttura portante in travetti cemento-armato e laterizio.

Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Ampia platea cementizia sia sul fronte che sul retro.
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Sia sulla facciata a sud che a nord, è stato posizionato, in corrispondenza della corsia centrale, u

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La stalla è di 258 mq e, ancorchè, datata, è stata a suo tempo ben costruita. Prevede la sistemazione del bestiame con stabulazione fissa, tipologia abbandonata da decenni in favore della stabulazione libera o semi-libera, più adatta al benessere del bestiame. Nel caso delle vacche queste presentano, fra l'altro, minori problematiche al momento del parto. Una eventuale conversione a stabulazione libera o semi-libera però risulta impossibile per la mancanza di terreno disponibile, fatta salva una stabulazione semi-libera all'interno della stalla. In ogni caso i divisori in ferro zincato a delimitare le poste sono facilmente rimovibili rendendo possibile ricavare un unico ambiente libero da ostacoli. In questo caso sarebbe necessario uniformare i livelli del pavimento. L'immobile viene utilizzato, da [REDACTED] come magazzino per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole. La superficie del subalterno 12, di pertinenza esclusiva al subalterno 13-stalla, è stata valorizzata in uno con il valore della stalla.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Stalla	sup lorda di pavimento	1,00	258,00	€ 165,00
Zona porcaiaia coperta da tettoia	sup lorda di pavimento	1,00	33,00	€ 60,00

291,00

**Accessori:**

A - STALLA

1. Area scoperta

Identificato al n. Subalterno 12  
Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: € 0

Note: Subalterno di esclusiva pertinenza al subalterno 13-stalla, che è stato avvalorato in uno con la stalla.

---

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata, stante la possibilità di confronto con fabbricati similari.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare per costruzioni di capannoni strutturalmente similari.

Agenzie immobiliari diverse, professionisti ed imprenditori del settore primario del pordenonese.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 200-300 euro/mq..

### 24. Valutazione corpi:

**A - STALLA. Fabbricati per attivita` agricole [D10] con annesso Area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.867,50.

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata. La comparazione riguarda fabbricati con similari tecniche costruttive.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stalla	258,00	€ 165,00	€ 42.570,00
Zona porcilaia coperta da tettoia	33,00	€ 60,00	€ 1.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.550,00
Assenza di garanzia detrazione del 15.00%			€ -6.682,50
Demoliz. silos; pratica e realizzo accesso carraio detrazione di € 7000.00			€ -7.000,00
Valore corpo			€ 30.867,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.867,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.289,17

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - STALLA	Fabbricati per attivita` agricole [D10] con annesso Area scoperta	291,00	€ 30.867,50	€ 10.289,17

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
ARROTONDAMENTO	€ -289,17

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 30.000,00

**Lotto: 004 - TERRENO AGRICOLO F.28 p. 41**

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

**25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - TERRENO AGRICOLO, F. 28 particella 41..

agricolo sito in frazione: Via Mondonovo, Via Mondonovo n. 29 l'abitazione, n. 31 il capannone e la stalla che, unitamente all'uso carraio delle tre abitazione, ne condividono l'ingresso.

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: A carico di [REDACTED] sussiste analoga esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] (E.I. n. 96/2018 Tribunale di Pordenone).

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] quota 1/3, [REDACTED] 1/3 e [REDACTED] per quota 1/3. , sezione censuaria MORSANO AL TAGL., foglio 28, particella 41, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.39.50, reddito dominicale: € 47.94, reddito agrario: € 29.58

Derivante da: Contratto di acquisto di data 27.02.1975 a rogito del notaio dott. Alberico Garlatti del distretto notarile di Pordenone, rep. 15932, raccolta 6653, registrato a Pordenone l'11/3/1975, trascritto a Pordenone il 27/03/1975 ai nn. 2028/2100.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ==

Confini: A nord-est con particelle 36, 37 e 38, a cavallo delle quali sussiste una servitù di passaggio per mezzi agricoli; a sud-est con partcella n. 48; a sud-ovest con strada vicinale "Reghenaz".

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di un terreno agricolo a forma triangolare di soli ha 0.39.50 sito ai confini del territorio comunale con quello di San Michele al Tagliamento (VE).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Latisana, Portogruaro e Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il vicino fiume Tagliamento.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di pullman verso Latisana, Portogruaro, S Partenza dal capoluogo comunale a 2 km

**27. STATO DI POSSESSO:**

**Altro** Lavorato da [REDACTED] comproprietario, e dalla sua famiglia. Lavorato dal comproprietario [REDACTED]

Note: Il terreno è lavorato da [REDACTED] in collaborazione con i suoi familiari, in qualità di comproprietario per 1/3 ma senza un contratto di affitto da parte dei due fratelli.

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Italfondiaro S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/04/2018 ai nn. 1055 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/05/2018 ai nn. 7073/5325; A carico di [REDACTED] sussiste analoga esecuzione immobiliare promossa [REDACTED] (la n. 96/2018 - Tribunale di Pordenone).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - TERRENO AGRICOLO, F. 28 particella 41.

## 29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==

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

Millesimi di proprietà: ==

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: No

## 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Quota 1/3: [REDACTED]  
[REDACTED] Quota 1/3: [REDACTED]  
[REDACTED] Quota 1/3: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio GARLATTI Alberico, in data 27/02/1975, ai nn. 15932/6653; registrato a Pordenone, in data 11/03/1975, ai nn. 1316/l; trascritto a Pordenone, in data 27/03/1975, ai nn. 2028/1834.

## 31. PRATICHE EDILIZIE:

### 31.1 Conformità edilizia:

agricolo

### 31.2 Conformità urbanistica

**agricolo**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Terreno agricolo ricadente in Zona Omogenea E6, Per i dettagli si rimanda alla Certificazione di Destinazione Urbanistica e al P.R.G.C., il primo allegato alla perizia.

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - TERRENO AGRICOLO, F. 28 particella 41.**

Terreno agricolo a forma triangolare, di soli ha 0.39.50, a tessitura limosa-argillosa di buona fertilità. Non esiste un impianto di irrigazione ma il terreno presenta una buona resistenza alla siccità.

Data la dimensione modesta e soprattutto per la sua forma triangolare (quasi un triangolo rettangolo) ha una valenza agronomica inferiore, per la maggior difficoltà di manovra dei mezzi agricoli, rispetto a terreni analoghi a forma più regolare. Conseguentemente anche la valorizzazione geocofoforza non potrà che essere inferiore rispetto allo standard.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **3.950,00**

il terreno risulta di forma Triangolare ed orografia piana

Tessitura prevalente limoso-argilloso

L'edificio è stato ristrutturato nel: ==

Sistemazioni agrarie non necessarie

Sistemi irrigui presenti ==

Colture erbacee a seminativo

Colture arboree ==

Selvicolture ==

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo (31/10/2018) il terreno era stato arato probabilmente in attesa delle semine autunno-vernine.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Mq 3.950. Sul lato nord esiste una servitù di transito di mezzi agricoli, in combinazione con altre proprietà.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup reale lorda	1,00	3.950,00	€ 3,00
			<b>3.950,00</b>	

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**32. Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata, essendoci sufficienti transazioni di confronto.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, tecnici ed imprenditori agricoli, listini immobiliari.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3,5 - 4,5 euro /mq..

### 32. Valutazione corpi:

#### A - TERRENO AGRICOLO, F. 28 particella 41.. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.072,50.

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata, essendoci sufficienti dati commerciali di confronto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	3.950,00	€ 3,00	€ 11.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.850,00
Assenza di garanzia detrazione del 15.00%	€ -1.777,50
Valore corpo	€ 10.072,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.072,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.357,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - TERRENO AGRICOLO, F. 28 particella 41.	agricolo	3.950,00	€ 10.072,50	€ 3.357,50

### 32. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

### 32. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 3.357,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 11.850,00

#### Note finali dell'esperto:

E' stata una perizia complessa, non certo per il numero degli immobili, ma per le numerose difformità, irregolarità, approssimazioni, ed abusi edilizi che interessano tutti i fabbricati esaminati, come esplicitato in perizia.

Al punto che sono stati necessari più sopralluoghi e visite all'Ufficio Tecnico comunale.

Ciò nonostante, essendo le domande di sanatoria edilizia non concluse per carenza di documentazione (anche in presenza di oblazioni saldate), gli stessi Tecnici comunali si trovano nella incertezza previsionale poichè impossibilitati di poter completare gli iter istruttori.

Ne consegue che, nell'espletamento dell'incarico ricevuto, ho ritenuto comunque di dare delle informazioni, delle valutazioni e valorizzazioni il più possibile attinenti allo stato attuale, che potrebbero essere confermate e/o modificate a completamento delle pratiche di sanatoria edilizia.

Ho ritenuto anche di suggerire alcuni frazionamenti, divisioni ed assegnazioni, in accordo con l'ing. Andrea

Pizzioli - CTU per l'Esecuzione Immobiliare n. 96/2018 contro [REDACTED] al fine di una migliore gestione delle parti comuni, con contemporanea assegnazione di parti esclusive, al fine di rendere più appetibile la commerciabilità dei lotti e per garantire la sicurezza di transito.

In sostanza si consiglia di dare mandato ad un Consulente Tecnico di codesto Tribunale affinché provveda a:

- 1) effettuare i rilievi puntuali strumentali della delimitazione delle particelle e dei subalterni interessati;
- 2) portare a completamento le pratiche di sanatoria, individuando con l'ufficio Tecnico comunale, lo stato dell'arte, i versamenti effettuati e da effettuarsi, la documentazione mancante, individuando le parti sanabili e quelle da demolire. A ciò conferendo pieno mandato presso tutti gli Uffici ed Enti preposti, autorizzandolo alla gestione dei documenti in vece del proprietario o dei comproprietari; eventualmente di autorizzarlo alla fatturazione per 1/3 al comproprietario non esecutato; effettuare autonomamente i relativi pagamenti entro un importo ragionevole, da determinarsi preventivamente, e/o da richiedersi alla Parte Promotrice della esecuzione, magari preventivamente;
- 3) verificare la congruità delle autorizzazioni ambientali, i limiti di rispetto dalla Roggia del Molino per le costruzioni rilevate, la congruità o meno degli scarichi interrati, ecc.
- 4) far fare, da una ditta specializzata, la verifica tecnica della copertura in Eternit del capannone, con le eventuali prescrizioni.
- 5) verificare l'adeguamento degli impianti, particolarmente per quello elettrico, per tutti i fabbricati, per i quali nel dossier edilizio dell'Ufficio Tecnico comunale non è presente alcun documento ed eventualmente ne riporti le prescrizioni.
- 6) procedere al frazionamento delle particelle n. 337, n. 16, e del subalterno n. 10, al fine di ricavare delle corti esclusive e delle zone di manovra e di transito condominiale fino alla strada di Via Mondonovo, al fine di migliorare l'appetibilità commerciale delle due abitazioni esegutate (E.I. 90/2018 e 96/2018), nonché per garantire la indispensabile sicurezza di transito ed in fase propedeutica all'eventuale azione divisionale ex art. 600 c.c.
- 7) richiedere, in sostituzione degli attuali comproprietari, le autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'accesso alla strada di Via Mondonovo, di cui al punto precedente; eventualmente presieda la realizzazione dell'opera (abbattimento del muretto di recinzione, dei corrispondenti pilastri e dei pannelli in profilati metallici).

Si segnala che per quanto riguarda la stalla (sub. 13) con la sua area cortilizia (sub. 12) il comproprietario non esecutato, [REDACTED] pare interessato alla acquisizione ai sensi dell'art. 600 c.c., come pure per la particella 337 e parte della particella n. 16.

[REDACTED]

[REDACTED]

Data generazione:  
19-01-2019 22:01:43

L'Esperto alla stima  
**Mario Miani**

MIANI MARIO  
19/01/2019 22:01:43:1E  
DOTT. MARIO  
C. SEZ. A  
O=CCIAA  
2.5.4.11-N. IS. 256  
DOTT. AGRONOMO  
MARIO  
RSA/2048491