
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **96/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

1 - Abitazione con pertinenza scoperta

2 - Capannone artigianale

3 - Stalla

4 - Terreno agricolo

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli
Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 04341820111
Email: andrea@studiopizzioli.it
Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mondonovo - Morsano Al Tagliamento (PN)

Descrizione zona: agricola

Lotto: 1 - Abitazione con pertinenza scoperta

Corpo: 1.1 Abitazione con autorimessa , pertinenza esclusiva e comune

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

██████████ foglio 20, particella 189, subalterno 4, indirizzo Via Mondonovo, 27, piano S1-T-1, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria A/7, classe 2, consistenza 9, superficie 244, rendita € 883,14, ██████████

██████████ foglio 20, particella 189, subalterno 5, indirizzo Via Mondonovo, 27, piano S1, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria C/6, classe 1, consistenza 24, superficie 24, rendita € 30,99, ██████████

██████████ foglio 20, particella 189, subalterno 6, indirizzo Via Mondonovo, 27, piano T, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria Corte Comune, ██████████

██████████ - Proprieta` per 1/3 ██████████

██████████ - Proprieta` per 1/3 ██████████

██████████ - Proprieta` per 1/3 , sezione censuaria MORSANO AL TAGLIAMENTO, foglio 20, particella 16, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 1060, reddito dominicale: € 7,39, reddito agrario: € 5,20, ██████████

- Proprieta` per 1/3 ██████████

██████████ - Proprieta` per 1/3 ██████████

██████████ - Proprieta` per 1/3 , sezione censuaria MORSANO AL TAGLIAMENTO, foglio 20, particella 337, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 570, reddito dominicale: € 4,86, reddito agrario: € 3,09

Lotto: 2 - Capannone artigianale

Corpo: 2.1 Capannone artigianale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali:

██████████ - Proprieta` per 1/3 ██████████

██████████ - Proprieta` per 1/3 ██████████

██████████ - Proprieta` per 1/3, foglio 20, particella 189, subalterno 11, indirizzo Via Mondonovo, 31, piano T-1, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria D/8, rendita € 2633,93, foglio 20, particella 189, subalterno 10, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria Corte esclusiva

Lotto: 3 - Stalla

Corpo: 3.1 Stalla

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprieta` per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprieta` per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprieta` per 1/3, foglio 20, particella 189, subalterno 13, indirizzo Via Mondonovo, 25, piano T, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria C/6, classe 1, consistenza 250, superficie 250, rendita € 322,79, foglio 20, particella 189, subalterno 12, indirizzo Via Mondonovo, 25, piano T, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria Corte esclusiva

Lotto: 4 - Terreno agricolo

Corpo: 4.1 Terreno agricolo

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprieta` per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprieta` per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprieta` per 1/3 , sezione censuaria MORSANO AL TAGLIAMENTO, foglio 28, particella 41, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3950, reddito dominicale: € 47,94, reddito agrario: € 29,58

2. Possesso

Bene: Via Mondonovo - Morsano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 1 - Abitazione con pertinenza scoperta

Corpo: 1.1 Abitazione con autorimessa , pertinenza esclusiva e comune

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 2 - Capannone artigianale

Corpo: 2.1 Capannone artigianale

Possesso: Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Lotto: 3 - Stalla

Corpo: 3.1 Stalla

Possesso: Occupato da [REDACTED] e da suoi famigliari

Lotto: 4 - Terreno agricolo

Corpo: 4.1 Terreno agricolo

Possesso: Occupato da [REDACTED] e da suoi famigliari

5. Comproprietari

Beni: Via Mondonovo - Morsano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 1 - Abitazione con pertinenza scoperta

Corpo: 1.1 Abitazione con autorimessa , pertinenza esclusiva e comune

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 2 - Capannone artigianale

Corpo: 2.1 Capannone artigianale

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: [REDACTED]

Lotto: 3 - Stalla

Corpo: 3.1 Stalla

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: [REDACTED]

Lotto: 4 - Terreno agricolo

Corpo: 4.1 Terreno agricolo

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Mondonovo - Morsano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 1 - Abitazione con pertinenza scoperta

Corpo: 1.1 Abitazione con autorimessa , pertinenza esclusiva e comune

Misure Penali: NO

Lotto: 2 - Capannone artigianale

Corpo: 2.1 Capannone artigianale

Misure Penali: NO

Lotto: 3 - Stalla

Corpo: 3.1 Stalla

Misure Penali: NO

Lotto: 4 - Terreno agricolo

Corpo: 4.1 Terreno agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mondonovo - Morsano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 1 - Abitazione con pertinenza scoperta

Corpo: 1.1 Abitazione con autorimessa , pertinenza esclusiva e comune

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2 - Capannone artigianale

Corpo: 2.1 Capannone artigianale

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 3 - Stalla

Corpo: 3.1 Stalla

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 4 - Terreno agricolo

Corpo: 4.1 Terreno agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mondonovo - Morsano Al Tagliamento (PN)

Lotto: 1 - Abitazione con pertinenza scoperta

Prezzo da libero: € 100.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 2 - Capannone artigianale

Prezzo da libero: € 26.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 3 - Stalla

Prezzo da libero: € 10.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 4 - Terreno agricolo

Prezzo da libero: € 3.300,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco Tonon Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 3/10/2018, nell' Esecuzione Immobiliare n. 96/2018, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 31/10/2018, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione. Il sottoscritto C.T.U. in data 24/10/2018 ha inviato lettera raccomandata all'esecutato, P.E.C. all'avv. [REDACTED] e al custode per fissare la data del sopralluogo per il giorno 31/10/2018 ore 9:00. A seguito di un colloquio informale con il custode giudiziario, lo scrivente è stato informato di una ulteriore esecuzione immobiliare sulla quota dei beni immobili in capo al sig. [REDACTED] oggetto della presente. Quindi sono stati presi contatti con il perito, dott. M. Miani incaricato per l'esecuzione immobiliare su detta quota (E.I. n. 90/2018) al fine di instaurare un coordinamento nelle valutazioni, vista la consistenza immobiliare oggetto di stima, nonché una ottimizzazione nel recupero della documentazione al fine di limitare le spese e non duplicare la documentazione di rito. In data 31/10/2018 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili alla presenza del custode giudiziario. In data 5/11/2018 lo scrivente ha provveduto ad effettuare i rilievi di rito ai fini dell'incarico assunto. In data 4/1/2019 lo scrivente ha provveduto ad effettuare nuovo sopralluogo di verifica puntuale di alcuni particolari dei fabbricati. In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico nonché alcuni incontri con il dott. Miani per il coordinamento su esposto.

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

Lotto: 1 - Abitazione con pertinenza scoperta

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: 1.1 Abitazione con autorimessa , pertinenza esclusiva e comune.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Mondonovo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 20, particella 189, subalterno 4, indirizzo Via Mondonovo, 27, piano S1-T-1, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria A/7, classe 2, consistenza 9, superficie 244, rendita € 883,14

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 20, particella 189, subalterno 5, indirizzo Via Mondonovo, 27, piano S1, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria C/6, classe 1, consistenza 24, superficie 24, rendita € 30,99

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 20, particella 189, subalterno 6, indirizzo Via Mondonovo, 27, piano T, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria Corte Comune

Note: Trattasi della corte comune (cortile) al sub 4 - 5

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprieta` per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprieta` per 1/3 , sezione censuaria

MORSANO AL TAGLIAMENTO, foglio 20, particella 16, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 1060, reddito dominicale: € 7,39, reddito agrario: € 5,20

Note: Trattasi di pertinenza retrostante il fabbricato in promiscuità con altri proprietari ma necessaria in quanto sono presenti spazi di manovra, rampe di accesso e impiantistica necessaria all'immobile. Si rende necessaria una regolamentazione sull'uso, ovvero valutare una divisione della proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/3, sezione censuaria

MORSANO AL TAGLIAMENTO, foglio 20, particella 337, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 570, reddito dominicale: € 4,86, reddito agrario: € 3,09

Note: Trattasi di pertinenza retrostante il fabbricato in promiscuità con altri proprietari ma necessaria in quanto sono presenti spazi di manovra, rampe di accesso e impiantistica necessaria all'immobile. Si rende necessaria una regolamentazione sull'uso, ovvero valutare una divisione della proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa suddivisione soffitta, altezze errate, diversa destinazione dell'autorimessa

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: effettuare rilievo puntuale

variazione catastale: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona periferica posta a sud del est del capoluogo principale. Tutto il complesso dei fabbricati, con le rispettive corti esclusive, sono collocati lungo la Via Mondonovo e fanno parte di una unica particella catastale (mapp.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 centrale in un gruppo di tre, spetta il subalterno n. 4, al garage il sub. 5, alla corte esclusiva sul fronte il sub. 6. Peraltro l'accesso al garage, sub. 5, 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 gioco forza comune pure per i garage delle altre due abitazioni, nonché per accedere alle particelle n. 16 e 337, che, al momento, vanno a comporre una unica ed indistinta area cortilizia, in parte adibita a frutteto.

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO SPANO' DI SAN GIULIANO GUIDO in data 05/12/2005 ai nn. 60633/17239; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/12/2005 ai nn. 20964/5071; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 240000.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di [REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 10/04/2018 ai nn. 1054 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/05/2018 ai nn. 7074/5326.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'; A rogito di SPANO' DI SAN GIULIANO GUIDO in data 05/12/2005 ai nn. 60633/9401; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 14/08/2018 ai nn. 12861/9401; CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG. [REDACTED]

[REDACTED] DA PARTE DEL [REDACTED] NASCENTE DA ATTO DI CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ROGATO DAL NOTAIO SPANO' DI SAN GIULIANO GUIDO DA LATISANA (UD) IN DATA 05/12/2005 REP. N. 60633/17239 TRASCRITTO IN DATA 10/12/2005 AI NN. 20964/5071. TITOLO GIÀ DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE IN DATA 10/12/2005 AI NN. 20964/5071, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITÀ. .

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Abitazione con autorimessa , pertinenza esclusiva e comune

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 230,42 kWh mq / anno - classe F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: - l'area è soggetta a vincolo paesaggistico di cui al di cui al D.Lgs n. 42/04 titolo III - non sono state condotte indagini geologiche, analisi chimiche sul terreno e verifiche statiche sull'immobile - possibili problematiche derivanti da un non corretto sistema di smaltimento reflui - sono presenti costruzioni non autorizzate (tettoie, vasca itticoltura) sui mappali 337 e 16 - vedasi note finali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 02/01/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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 02/07/1987, ai nn. 62/686; trascritto a PORDENONE, in data 02/03/1989, ai nn. 2667/2062.

Note: Si precisa che risultano trascritti gli atti propedeutici alla denuncia di successione ed allegati alla presente , ovvero: 1) VERBALE DI PASSAGGIO DI TESTAMENTO PUBBLICO AGLI ATTI TRA VIVI N. 170 R.T. del Notaio Pascatti del 22/5/1987 n. rep. 22348/6258 e trascritto a Pordenone il 15/06/1987 n. RG 6394 e n. RP 4992 2) ATTO DI ADESIONE ED ACQUIESCENZA A TESTAMENTO del Notaio Pascatti del 24/06/1987 rep. N. 22862/6396 e trascritto a Pordenone il 16/07/1987 n. RG 7627 e n. RP 6039

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PEA1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per una nuova costruzione

Per lavori: Costruzione fabbricato abitazione rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/03/1974 al n. di prot. 1122

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

NOTE: PE 74/104

Numero pratica: PEA2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per una nuova costruzione

Per lavori: Costruzione fabbricato abitazione rurale

Oggetto: rinnovo autorizzazione

Presentazione in data 30/09/1974 al n. di prot. 3304

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

NOTE: PE 74/104

Numero pratica: PEA3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per una nuova costruzione

Per lavori: Costruzione fabbricato abitazione rurale

Oggetto: rinnovo autorizzazione

Presentazione in data 04/04/1975 al n. di prot. 1111

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

NOTE: PE 75/042

Numero pratica: PEA4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sanatoria per la costruzione di un fabbricato uso abitazione rurale

Oggetto: Sanatoria opere edilizie abusive

Presentazione in data 30/04/1976 al n. di prot. 1248

Rilascio in data 11/05/1976 al n. di prot. 1248

NOTE: PE 76/049

Numero pratica: PEA5
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Abitabilità
Per lavori: Abitazione rurale
Oggetto: Abitabilità
Abitabilità/agibilità in data 24/11/1977 al n. di prot. 2076

Numero pratica: CONDONO
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Sanatoria abitazione
Oggetto: Sanatoria opere edilizie abusive
Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 0703530706/1
NOTE: prot. 4231

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Premesso che la pratica di condono non risulta essere stata chiusa quindi attualmente il fabbricato non risulta essere conforme. Altresì si segnalano, rispetto al condono, incongruenze circa le altezze della soffitta, nella suddivisione interna della stessa. Presenza di fabbricati abusivi.

Regularizzabili mediante: Permesso in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Verifica complessiva con rilievo di dettaglio del fabbricato con tavola grafica di confronto.

Sanatoria edilizia: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Vista la particolarità della situazione tecnico-amministrativa e delle pratiche edilizie, si ritiene opportuno concordare con l'ufficio tecnico comunale le modalità di predisposizione della sanatoria edilizia. Vedasi note finali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non sono presenti le certificazioni impiantistiche, collaudi statici, autorizzazione allo scarico e passi carrai. Deve essere richiesta abitabilità.

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione in villini [A7]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato n. 9, non viene verificata la volumetria L'area è soggetta a vincolo paesaggistico di cui al di cui al D.Lgs n. 42/04 titolo III

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto 1.1 Abitazione con autorimessa , pertinenza esclusiva e comune

Trattasi di una porzione di un fabbricato residenziale tri familiare posto a circa 2,10 Km dal centro del capoluogo, in zona periferica prettamente a destinazione agricola. La porzione di fabbricato è caratterizzata da due livelli fuori terra (piano rialzato e soffitta) ed un livello seminterrato. Esternamente il fabbricato risulta intonato a malta fine con alcuni gradini che portano all'ingresso che fronteggia la corte esclusiva, sempre frontalmente vi è un piccolo terrazzo lungo la facciata. L'ubicazione è pressoché parallela alla strada. La costruzione, dalle informazioni assunte dalla proprietà, risulta essere stata edificata con una struttura in muratura con solai in latero cemento sia per i solai interpiano che per la struttura di copertura, non sono presenti isolamenti perimetrali, le suddivisioni sono in tramezze in laterizio forato ed intonacate. Il manto di copertura è in tegole di laterizio. L'accesso all'unità immobiliare è caratterizzato da un unico vano centrale destinato a corridoio di ingresso al piano rialzato da cui si accede alla cucina-pranzo, alla zona soggiorno e alla porta del vano scala che collega internamente il piano seminterrato, in fronte vi sono alcuni gradini che conducono ad un corridoio, completamente aperto sull'area d'ingresso, avente funzione distributiva per la zona notte. La zona notte è caratterizzata da una camera matrimoniale con poggiatesta esterno, da uno studio, da un ampio servizio igienico, dotato di doppio lavandino, bidet, wc e vasca e da una ulteriore camera da letto. Dal vano cucina si accede alla scala che porta al piano primo. Il piano primo è costituito da due vani mansardati di cui uno finito, piastrellato e rivestito con perlinatura a muro e a soffitto mentre l'altro vano, posto sul piano sfalsato, risulta essere completamente allo stato grezzo. La soffitta è illuminata da lucernai e da piccole finestrate. Altresì risultano presenti alcune fessurazioni del muro di spina che la proprietà ha provveduto a sigillare parzialmente ed a inserire un elemento in acciaio di rinforzo. Dall'ingresso posto al piano rialzato si accede attraverso un vano scala interno al piano seminterrato. Esso è caratterizzato dalla presenza di una taverna con caminetto accessibile direttamente dal disimpegno alla base della scala, un corridoio parallelo al muro di spina distribuisce un vano ad uso cucina, una lavanderia, un bagno, dotato di lavandino, doccia e wc, un vano destinato a centrale termica/autoclave. Al termine del corridoio vi è l'autorimessa (di fatto non utilizzabile a causa della rampa carrabile piuttosto ripida) e un ampio vano destinato a cantina. Tutte le stanze, escluso il sottoscala, del piano seminterrato sono dotate di almeno una finestra che si affaccia direttamente sul giardino esclusivo o comune con altra proprietà. Dal punto di vista delle finiture esse sono compatibili con l'epoca di costruzione, primi anni 70, la pavimentazione nella zona giorno ingresso, soggiorno, corridoi è in piastrelle di marmo, la cucina in piastrelle maiolicate con rivestimento murale nella zona cottura, le camere in parquet in legno e il bagno in piastrelle maiolicate sia a pavimento che a muro. L'impianto elettrico risulta essere completamente sotto-traccia con frutti e fili compatibili con l'epoca di costruzione ed è dotato di interruttore magnetotermico differenziale posto a valle del gruppo di misura (posto sul retro nei pressi dell'accesso all'autorimessa). L'impianto non è dotato di certificato di conformità. L'impianto di riscaldamento è dotato di un generatore di calore per riscaldamento e ACS a gasolio (risulta non funzionante, cisterna da collaudare) l'alimentazione avviene da una cisterna interrata posta nell'area di manovra comune sul retro del fabbricato. Il sistema distributivo è del tipo a monotubo con terminali di emissione caratterizzati da radiatori in alluminio. L'impianto non è dotato di certificato di conformità. L'adduzione dell'acqua potabile avviene da pozzo artesiano comune con altra proprietà, non sono disponibili analisi di potabilità dell'acqua. L'impianto di scarico dei reflui domestici (da dichiarazione della proprietà) è caratterizzato da una vasca per la raccolta delle acque nere ed una per le saponate che vengono convogliate verso il corso d'acqua retrostante da una rete di tubazioni interrate poste nella parte retrostante ed in comunione con altra proprietà. L'impianto fognario non risulta autorizzato e non è possibile verificare la conformità alla normativa vigente in materia di reflui domestici. Gli infissi esterni sono caratterizzati nella parte fronteggiante la strada e in alcuni vani interrati da telai in PVC con pellicola simil legno e vetri doppi con interposta intercapedine isolante, il portoncino d'ingresso con doppio infisso principale PVC con specchiature vetrate, secondario con telaio in alluminio bronzato e vetro singolo. Gli infissi rimanenti sono in alluminio bronzato con doppio infisso anch'esso in alluminio bronzato e vetro singolo. Le porte interne sono al piano terra del tipo tamburato con impiallacciatura in legno tinta noce, alcune con specchiatura in vetro. Al piano interrato con telaio in alluminio con tamponatura in materiale plastico con effetto legno.

Esternamente l'unità immobiliare è caratterizzata da una corte esclusiva fronteggiante la proprietà nonché (mappali 16 -337) di un'area comune con altri proprietari destinata ad area di manovra, attività agricola (frutteto e itticoltura). Su detta area, recintata lungo il lato ovest, sono presenti strutture per il ricovero di autoveicoli, di deposito materiali e vasca itticoltura prive di autorizzazioni edilizie ed in uso, a detta del [REDACTED] [REDACTED] al [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Il fabbricato per l'accesso ed il regresso degli autoveicoli avviene attraverso il cancello posto lungo Via Mondonovo in comune con altre proprietà. La conformazione del area esterna risulta essere utilizzata in promiscuità con altri proprietari. Essa presenta delle servitù di uso, passaggio promiscuo con altre unità immobiliari per via della conformazione dell'intero compendio immobiliare (mapp. 189-16-337) in quanto gestito da un'unica famiglia (sig.ri [REDACTED] [REDACTED]). Pertanto non è mai stato definito un regolamento di gestione della comunione o una esatta definizione delle servitù. Si segnala presenza di linea elettrica aerea.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **255,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 280

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un immobile con uno stato di manutenzione sufficiente ma necessaria una ristrutturazione complessiva, il generatore di calore (al momento del sopralluogo) non risulta funzionante. Si segnalano fenomeni di infiltrazione dalle murature del piano interrato. La proprietà segnala il rischio di ingresso di acque a seguito di forti piogge a causa di innalzamento acqua di falda.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è calcolata sulla base della superficie lorda al lordo delle murature perimetrali ed interne come usi locali

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	1,00	85,00	€ 700,00
CANTINA AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	0,60	51,00	€ 700,00
SOFFITTA	sup lorda di pavimento	0,40	34,00	€ 700,00
			170,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2018

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 850

Accessori:

1.1 Abitazione con autori-

messa , pertinenza esclusiva Identificato al n. Foglio 20 mapp. 16

e comune

Sviluppa una superficie complessiva di 1060 mq

1. Scoperto

Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: € **1500**

Note: Trattasi di terreno pertinenziale in comune con altre unità immobiliari.

Necessario valutare una suddivisione ed una regolazione delle promiscuità.

Valutato per la quota di 1/3

1.1 Abitazione con autori-

messa , pertinenza esclusiva Identificato al n. Foglio 20 mapp. 337

e comune

Posto al piano terra

2. Scoperto

Sviluppa una superficie complessiva di 570 mq

Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: € **1000**

Note: Trattasi di terreno pertinenziale in comune con altre unità immobiliari.

Necessario valutare una suddivisione ed una regolazione delle promiscuità. Va-

lutato per la quota di 1/3

1.1 Abitazione con autori-

messa , pertinenza esclusiva Identificato al n. Foglio 20 mapp. 189 sub 6

e comune

Sviluppa una superficie complessiva di 315 mq

3. Scoperto

Valore a corpo: € **1700**

Note: corte esclusiva

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

Stima comparativa per immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: listini immobiliari, tecnici locali, agenzie immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:**1.1 Abitazione con autorimessa , pertinenza esclusiva e comune. Abitazione in villini [A7] con annesso Scoperto, con annesso Scoperto, con annesso Scoperto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	85,00	€ 700,00	€ 59.500,00
CANTINA RIMESSA	AUTO- 51,00	€ 700,00	€ 35.700,00
SOFFITTA	34,00	€ 700,00	€ 23.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.000,00
Valore corpo			€ 119.000,00
Valore accessori			€ 4.200,00
Valore complessivo intero			€ 123.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1.1 Abitazione con autorimessa , pertinenza esclusiva e comune	Abitazione in vil- lini [A7] con an- nesso Scoperto, con annesso Sco- perto, con an- nesso Scoperto	170,00	€ 123.200,00	€ 123.200,00

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%)	€ 18.480,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.200,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.520,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 100.000,00

Lotto: 2 - 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: 2.1 Capannone artigianale.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Mondonovo

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

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

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

Note: Il sig. [REDACTED] risulta esecutato in altra procedura per il medesimo bene

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/3, foglio 20, particella 189, subalterno 11, indirizzo Via Mondonovo,31, piano T-1, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria D/8, rendita € 2633,93

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 189, subalterno 10, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria Corte esclusiva

Note: Trattasi di corte esclusiva del sub 11

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamenti, chiusure di tettoie, scala soppalco, altezze

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: rilievo puntuale del fabbricato, inserimento in mappa degli ampliamenti, se sanabili,

variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona periferica posta a sud del est del capoluogo principale .Trattasi di zona periferica posta a sud del est del capoluogo principale .Tutto il complesso dei fabbricati, con le rispettive corti esclusive ed aree comuni, sono collocati lungo la Via Mondonovo e fanno parte di una unica particella catastale (mapp.189) suddivisa in più subalterni con alcune promiscuità.

Caratteristiche zona: Non specificato
Area urbanistica: Non specificato
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: Attualmente occupato da attività di produzione infissi senza alcun contratto di locazione da parte della sig.ra [REDACTED] nipote del sig. [REDACTED]

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO SPANO' DI SAN GIULIANO GUIDO in data 05/12/2005 ai nn. 60633/17239; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/12/2005 ai nn. 20964/5071; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 240000.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di [REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 10/04/2018 ai nn. 1054 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/05/2018 ai nn. 7074/5326.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'; A rogito di SPANO' DI SAN GIULIANO GUIDO in data 05/12/2005 ai nn. 60633/9401; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 14/08/2018 ai nn. 12861/9401; CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG. [REDACTED] DA PARTE DEL SIG. [REDACTED] NASCENTE DA ATTO DI CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ROGATO DAL NOTAIO SPANO' DI SAN GIULIANO GUIDO DA LATISANA (UD) IN DATA 05/12/2005 REP. N. 60633/17239 TRASCritto IN DATA 10/12/2005 AI NN. 20964/5071. TITOLO GIÀ DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE IN DATA 10/12/2005 AI NN. 20964/5071, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.1 Capannone artigianale

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: - l'area è soggetta a vincolo paesaggistico di cui al di cui al D.Lgs n. 42/04 titolo III pertanto alcune parti del fabbricato (ampliamenti) non sono sanabili e soggette a demolizione, da verificare con pratica specifica - non sono state condotte indagini geologiche, analisi chimiche sul terreno e verifiche statiche sull'immobile - presenza di fibro amianto in copertura - possibili problematiche derivanti da un non corretto sistema di smaltimento reflui - vedasi note finali

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/3 dal 02/01/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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 02/07/1987, ai nn. 62/686; trascritto a PORDENONE, in data 02/03/1989, ai nn. 2667/2062. Note: Si precisa che risultano trascritti gli atti propedeutici alla denuncia di successione ed allegati alla presente, ovvero: 1) VERBALE DI PASSAGGIO DI TESTAMENTO PUBBLICO AGLI ATTI TRA VIVI N. 170 R.T. del Notaio Pascatti del 22/5/1987 n. rep. 22348/6258 e trascritto a Pordenone il 15/06/1987 n. RG 6394 e n. RP 4992 2) ATTO DI ADESIONE ED ACQUIESCENZA A TESTAMENTO del Notaio Pascatti del 24/06/1987 rep. N. 22862/6396 e trascritto a Pordenone il 16/07/1987 n. RG 7627 e n. RP 6039

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PEC1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per una nuova costruzione

Per lavori: Costruzione capannone per officina meccanica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/1968 al n. di prot. 1541

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

NOTE: PE 68/040

Numero pratica: PEC2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per una nuova costruzione

Per lavori: Ampliamento capannone per officina carpenteria metallica

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 29/11/1973 al n. di prot. 4073
Rilascio in data 18/12/1973 al n. di prot. 4073/73
NOTE: PE 73/131

Numero pratica: PEC3
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Trasformazione vani uso magazzino in ufficio,studio,servizi igienici, spogliatoio
Oggetto: modifica di fabbricato
Presentazione in data 05/12/1978 al n. di prot. 3904
Rilascio in data 28/12/1978 al n. di prot. 228
NOTE: PE 78/195

Numero pratica: PEC4
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Modifica facciata principale di un capannone uso officina carpenteria metallica
Oggetto: modifica di fabbricato
Presentazione in data 09/11/1981 al n. di prot. 3863
Rilascio in data 13/11/1981 al n. di prot. 3863
NOTE: PE 81/099

Numero pratica: CONDONO
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Modifica su capannone uso officina carpenteria metallica
Oggetto: modifica di fabbricato
Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot.
NOTE: Si precisa che le pratiche di condono non sono in ordine pertanto i n. di riferimento di protocollo potrebbero non corrispondere, ovvero non vi è il riscontro tra elaborato grafico associato alla singola domanda di condono. La pratica di condono non è stata completata. Rif. prot. 4232 del 30-9-1986 n.ri 0703531312-0703530706/2-0703530706/3-0703530706/5

15.1 **Conformità edilizia:**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In riferimento al condono edilizio si segnalano diverse non conformità dell'immobile . Collegamento tra tettoia canile retrostante e capannone , chiusa tettoia lato ovest, diverso posizionamento della scala soppalco, altezze non verificabili, da verificare paramenti illuminazione e ventilazione , strutture non conformi, vasca itticultura.

Regolarizzabili mediante: Permesso in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Si rende necessario un rilievo di dettaglio per effettuare un confronto preciso con la documentazione in atti, vengono riportati le difformità salienti riscontrate in fase di sopralluogo.

sanatoria edilizia: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: Concordare con l'ufficio tecnico comunale le modalità per la sanatoria edilizia , potrebbe essere necessaria la demolizione di parti della struttura non conforme . La situazione edilizia - urbanistica risulta piuttosto complessa in quanto non vi è una conformità con le pratiche edilizie depositate e vi è la presenza di alcune porzioni edificate senza autorizzazione.Vedasi note finali.

Note sulla conformità edilizia: Non sono presenti certificati di conformità impianti, autorizzazione scarico, collaudo statico, autorizzazione passo carraio
 Valutare la necessità di analisi del terreno di pertinenza per eventuale verifica di inquinamenti

15.2 **Conformità urbanistica**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato n. 9 , non viene verificata la volumetria L'area è soggetta a vincolo paesaggistico di cui al di cui al D.Lgs n. 42/04 titolo III

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **2.1 Capannone artigianale**

Trattasi di capannone artigianale destinato ad officina meccanica per la produzione di serramenti posto a circa 2,10 Km dal centro del capoluogo ma ben collegato con la viabilità principale . Il fabbricato è caratterizzato da un piano terra avente una struttura metallica e tamponamento in blocchi di cemento e finestratura a nastro. La copertura, probabilmente, in travatura reticolare metallica con sovrastante manto in fibro amianto (estremamente degradato con necessità di trattamento). L'officina è caratterizzata da un corpo principale originario, successivamente attraverso ampliamenti è stato realizzato un corpo esterno lato ovest e un corpo lato nord sempre in struttura metallica. La copertura originaria presenta un minimo di isolamento termico. Lungo il lato ovest vi è una locale separato destinato ad ospitare il compressore d'aria. All'interno del corpo principale verso il lato sud sono stati realizzati dei vani complementari ad uso ufficio, spogliatoio dipendenti e servizi igienici. Al di sopra di detti vani vi è un soppalco destinato a deposito e accessibile con scala metallica. La pavimentazione è in liscio di cemento. Dal punto di vista impiantistico non è presente l'impianto di riscaldamento per la zona produttiva mentre per l'ufficio vi è un climatizzatore. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posto nel vano spogliatoio. Gli infissi perimetrali sono a nastro con plexiglass, le porte interne in telaio metallico e pannellatura . Gli uffici e la zona servizi sono completamente piastrellati. L'impianto elettrico è completamente realizzato a vista con prese per la forza motrice di tipo industriale, l'illuminazione artificiale viene prodotta con plafoniere sospese. Gli impianti non hanno in dotazione la certificazione di conformità e non è stato possibile verificare la presenza della messa a terra e delle relative verifiche periodiche. Non è stato indicato dalla proprietà il sistema di scarico dei reflui. La struttura non appare adeguata sismicamente. Si ritiene opportuno segnalare che l'immobile deve essere adeguato alle vigenti normative di sicurezza sul lavoro. Da una prima valutazione l'immobile non risulta idoneo alla conduzione di una attività lavorativa al suo interno in quanto vi sono alcune criticità di tipo strutturale (degrado delle strutture e presenza di amianto) ed è privo dei requisiti di sicurezza per i luoghi di lavoro (via di uscita, illuminazione, ventilazione, antincendio, impiantistica ecc.). Sulla parte retrostante è presente un canile in muratura e tettoia in fibroaminato .Esternamente il fabbricato è caratterizzato da un ampio piazzale e da una corte esclusiva (sub 10) . Essa presenta delle servitù di uso, passaggio promiscuo con altre unità immobiliari per via della conformazione dell'intero compendio immobiliare (mapp. 189-16-337) in quanto gestito da un'unica famiglia (sig.ri [REDACTED] [REDACTED]). Pertanto non è mai stato definito un regolamento di gestione della comunione o una esatta definizione delle servitù. Si segnala che vista la tipologia di attività

si ritiene opportuno provvedere all'analisi del terreno per verificare la presenza di eventuali inquinanti. Si segnala presenza di linea elettrica aerea. Il fabbricato per l'accesso ed il regresso degli autoveicoli avviene attraverso il cancello posto lungo Via Mondonovo in comune con altre proprietà.

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 **817,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 11;

di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è caratterizzato da uno scarso stato di manutenzione, si rende necessaria una ristrutturazione complessiva (da valutare demolizione completa) e comunque non si ritiene idoneo all'uso come attività produttiva. Altresì è privo di collaudo strutturale ed è necessaria una valutazione circa la vulnerabilità sismica dell'immobile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è calcolata sulla base della superficie lorda al lordo delle murature perimetrali ed interne come usi locali

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CAPANNONE ARTIGIANALE	sup lorda di pavimento	1,00	665,00	€ 150,00
UFFICI	sup lorda di pavimento	1,00	40,00	€ 250,00
SOPPALCO	sup lorda di pavimento	1,00	40,00	€ 100,00
TETTOIA	sup lorda di pavimento	1,00	72,00	€ 80,00

817,00

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

Stima comparativa per immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: listini immobiliari, tecnici locali, agenzie immobiliari.

16. Valutazione corpi:**2.1 Capannone artigianale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.510,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANNONE ARTIGIANALE	665,00	€ 150,00	€ 99.750,00
UFFICI	40,00	€ 250,00	€ 10.000,00
SOPPALCO	40,00	€ 100,00	€ 4.000,00
TETTOIA	72,00	€ 80,00	€ 5.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.510,00
demolizione opere non sanabili e adeguamenti detrazione di € 8000.00			€ -8.000,00
Valore corpo			€ 111.510,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.510,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.170,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
2.1 Capannone artigianale	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	817,00	€ 111.510,00	€ 37.170,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.575,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.094,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 26.000,00

Lotto: 3 - 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: 3.1 Stalla.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Mondonovo

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

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

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

Note: Il sig. [REDACTED] risulta esecutato in altra procedura per il medesimo bene (E.I. n. 90/2018)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/3, foglio 20, particella 189, subalterno 13, indirizzo Via Mondonovo, 25, piano T, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria C/6, classe 1, consistenza 250, superficie 250, rendita € 322,79

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 189, subalterno 12, indirizzo Via Mondonovo, 25, piano T, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria Corte esclusiva

Note: Trattasi di corte esclusiva del sub 13

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamento della tettoia, altezze non conformi, diversa destinazione d'uso, struttura non conforme

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Necessario rilievo puntuale, possibile necessità di demolizione di opere

variazione catastale: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona periferica posta a sud del est del capoluogo principale .Trattasi di zona periferica posta a sud del est del capoluogo principale .Tutto il complesso dei fabbricati, con le rispettive corti esclusive ed aree comuni, sono collocati lungo la Via Mondonovo e fanno parte di una unica particella catastale (mapp.189) suddivisa in più subalterni con alcune promiscuità.

Caratteristiche zona: Non specificato
Area urbanistica: Non specificato
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] **e da suoi famigliari**

Note: In uso promiscuo con gli altri proprietari , di fatto utilizzato dal sig. [REDACTED]

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO SPANO' DI SAN GIULIANO GUIDO in data 05/12/2005 ai nn. 60633/17239; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/12/2005 ai nn. 20964/5071; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 240000.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di [REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 10/04/2018 ai nn. 1054 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/05/2018 ai nn. 7074/5326.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'; A rogito di SPANO' DI SAN GIULIANO GUIDO in data 05/12/2005 ai nn. 60633/9401; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 14/08/2018 ai nn. 12861/9401; CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG. [REDACTED]

[REDACTED] DA PARTE DEL SIG. [REDACTED] NASCENTE DA ATTO DI CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ROGATO DAL NOTAIO SPANO' DI SAN GIULIANO GUIDO DA LATISANA (UD) IN DATA 05/12/2005 REP. N. 60633/17239 TRASCRITTO IN DATA 10/12/2005 AI NN. 20964/5071. TITOLO GIÀ DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE IN DATA 10/12/2005 AI NN. 20964/5071, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITÀ. .

Dati precedenti relativi ai corpi: 3.1 Stalla

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: - l'area è soggetta a vincolo paesaggistico di cui al di cui al D.Lgs n. 42/04 titolo III - non sono state condotte indagini geologiche, analisi chimiche sul terreno e verifiche statiche sull'immobile - possibili problematiche derivanti da un non corretto sistema di smaltimento reflui - vedasi note finali

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/3 dal 02/01/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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 02/07/1987, ai nn. 62/686; trascritto a PORDENONE, in data 02/03/1989, ai nn. 2667/2062. Note: Si precisa che risultano trascritti gli atti propedeutici alla denuncia di successione ed allegati alla presente, ovvero: 1) VERBALE DI PASSAGGIO DI TESTAMENTO PUBBLICO AGLI ATTI TRA VIVI N. 170 R.T. del Notaio Pascatti del 22/5/1987 n. rep. 22348/6258 e trascritto a Pordenone il 15/06/1987 n. RG 6394 e n. RP 4992 2) ATTO DI ADESIONE ED ACQUIESCENZA A TESTAMENTO del Notaio Pascatti del 24/06/1987 rep. N. 22862/6396 e trascritto a Pordenone il 16/07/1987 n. RG 7627 e n. RP 6039

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PES1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per una nuova costruzione

Per lavori: Costruzione di una stalla con fienile e concimaia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/05/1971 al n. di prot. 1599

Rilascio in data 02/09/1971 al n. di prot. 1599

NOTE: PE 71/050

Numero pratica: PES2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Stalla e fienile

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 20/01/1972 al n. di prot. 1599

Rilascio in data 07/03/1972 al n. di prot. 1599

NOTE: PE 71/050

Numero pratica: PES3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Amplimento di una stalla

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 18/06/1976 al n. di prot. 1823

NOTE: PE 78/078

Numero pratica: CONDONO

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Canile

Oggetto: Sanatoria opere edilizie abusive

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 0703530706/4

NOTE: La pratica di condono non è stata completata.

23.1 Conformità edilizia:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa conformazione planimetrica tettoia retrostante, altezze non conformi, diversa destinazione d'uso, struttura non conforme

Regolarizzabili mediante: Permesso in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Necessario effettuare rilievo puntuale del fabbricato e redazione di tavole grafiche di confronto.

Note: Concordare con l'ufficio tecnico comunale le modalità per la sanatoria edilizia, potrebbe essere necessaria la demolizione di parti della struttura non conforme. La situazione edilizia - urbanistica risulta piuttosto complessa in quanto non vi è una conformità con le pratiche edilizie depositate e vi è la presenza di alcune porzioni edificate senza autorizzazione. Vedasi note finali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Manca collaudo strutturale, valutare la necessità di analisi del terreno di pertinenza per eventuale verifica di inquinamenti

23.2 Conformità urbanistica**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	vedasi note

Note sulla conformità:

Nessuna.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
STALLA	sup lorda di pavimento	1,00	258,00	€ 165,00
TETTOIA - PORCILE	sup lorda di pavimento	1,00	33,00	€ 65,00

291,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima comparativa con immobili simili.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: listini immobiliari, tecnici locali, agenzie immobiliari.

24. Valutazione corpi:**3.1 Stalla. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.115,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
STALLA	258,00	€ 165,00	€ 42.570,00
TETTOIA - PORCILE	33,00	€ 65,00	€ 2.145,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.715,00
demolizione opere abusive ed adeguamenti detrazione di € 2600.00			€ -2.600,00
Valore corpo			€ 42.115,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.115,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.038,33

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
3.1 Stalla	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	291,00	€ 42.115,00	€ 14.038,33

24. 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%) € 2.105,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.932,58

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 10.000,00

Lotto: 4 - Terreno agricolo

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: 4.1 Terreno agricolo.

agricolo sito in Via Mondonovo

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

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

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

Note: Il sig. [REDACTED] risulta esecutato in altra procedura per il medesimo bene (E.I. n. 90/2018)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/3 , sezione censuaria
MORSANO AL TAGLIAMENTO, foglio 28, particella 41, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie
catastale 3950, reddito dominicale: € 47,94, reddito agrario: € 29,58

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si ritiene opportuno effettuare una riconfinazione del terreno

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e da suoi famigliari

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di Italfondario S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 10/04/2018 ai nn. 1054 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/05/2018 ai nn. 7074/5326.

Dati precedenti relativi ai corpi: 4.1 Terreno agricolo

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Valutare la necessità di analisi del terreno di pertinenza per eventuale verifica di inquinamenti Non sono presenti cippi di confine, necessaria riconfinazione

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] - per la quota di 1/3 [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/3 [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/3 dal 27/02/1975 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GARLATTI, in data 27/02/1975, ai nn. 15932/6653; registrato a PORDENONE, in data 11/03/1975, ai nn. 1316; 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

Note sulla conformità:

Si rimanda all'"allegato n. 9 con indicata la destinazione urbanistica dell'immobile.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **4.1 Terreno agricolo**

Trattasi di terreno agricolo posto a circa 5 km a Sud Est del capoluogo, posto a confine tra Regione Friuli Venezia Giulia e Veneto. L'appezzamento ha una forma triangolare ed è confinante a ovest e nord rispettivamente con una strada pubblica di campagna e una strada vicinale (insistente parzialmente sulla proprietà), altresì è caratterizzato dalla presenza di fossati perimetrali per lo scolo delle acque e lungo il lato ovest da una linea aerea, probabilmente telefonica. Attualmente è coltivato a seminativo. Non sono presenti impianti di irrigazione.

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 pianeggiante

Tessitura prevalente argilloso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro per il calcolo della consistenza del terreno è la superficie catastale come da usi e consuetudini locali. Si considera la forma del terreno che non consente una buona lavorazione agricola.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AGRICOLA	superf. esterna lorda	1,00	3.950,00	€ 3,00

3.950,00

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima comparativa per immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: listini immobiliari, tecnici locali, agenzie immobiliari;

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

32. Valutazione corpi:**4.1 Terreno agricolo. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.850,00.

Stima comparativa con immobili simili

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.850,00
Valore corpo	€ 11.850,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.950,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
4.1 Terreno agricolo	agricolo	3.950,00	€ 11.850,00	€ 3.950,00

32. 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%)	€ 592,50
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":	€ 3.300,00

Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di Morsano al Tagliamento seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Relativamente ai lotti 1-2-3 si precisa quanto segue:

- 1) si rende necessario un progetto divisionale del compendio immobiliare per rendere più appetibile la vendita degli immobili;
- 2) si rende necessario approfondimento relativo alla situazione edilizia-urbanistica, valutazione sanatorie edilizie.

1) Progetto divisionale

Si ritiene opportuno valutare la possibilità di redarre un progetto divisionale della proprietà al fine di rendere il più possibile indipendenti i vari lotti oggetto di esecuzione, per dare una definizione formale alle servitù esistenti e una gestione regolamentata delle parti comuni o promiscue, ovvero manutenzioni, ripristini, spese ecc., Tale necessità deriva dal fatto che, attualmente, vi è una gestione familiare della proprietà, ovvero non vi è evidenza formale e sostanziale dei rapporti intercorrenti tra i comproprietari e gli utilizzatori degli immobili e delle aree di pertinenza .

2) Edilizia urbanistica

Nel corso dei vari sopralluoghi presso gli immobili e dall'analisi della documentazione in atti si è prospettata una situazione edilizia ed urbanistica piuttosto complessa ed articolata. Infatti sono presenti alcuni abusi edilizi non sanabili e quindi soggetti a demolizione e rimessa in pristino , è necessaria una ricognizione relativa agli impianti tecnologici dei singoli fabbricati (elettrico,termico,gasolio, scarico, acqua potabile ecc.) per la valutazione della sicurezza e conformità degli stessi (dichiarazioni di rispondenza/conformità, analisi potabilità, compatibilità reflui ecc.) , sono presenti situazioni ambientali da valutare con indagini più approfondite (eventuali bonifiche del terreno per le perdite di gasolio da cisterne o derivanti dalle attività produttive in corso, scarico dei reflui, presenza di fibroamianto, pozzo artesiano, perse d'acqua), si rende necessaria una valutazione della sicurezza statica e della vulnerabilità sismica dei fabbricati (in particolare lotto 2 e le varie tettoie) e si rende necessaria una ricognizione dei vari titoli edilizi in quanto sono state ottenute le diverse autorizzazioni ma spesso la pratica non risulta completata o conforme allo stato di fatto. Per questi motivi si consiglia incaricare un tecnico competente e specializzato per effettuare un rilievo puntuale dell'intera proprietà e dei singoli fabbricati al fine di una verifica dettagliata e circostanziata degli abusi edilizi attraverso gli opportuni elaborati tecnici di confronto. Solo dopo questa attività sarà possibile avere un quadro completo e preciso della situazione edilizia urbanistica e concordare con gli enti proposti le modalità tecnico amministrative per le sanatorie edilizie, la valutazione delle sanzioni e per procedere con le demolizioni mirate degli edifici o delle porzioni non sanabili.

La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima viene depositata in forma cartacea, alle parti viene inviata via PEC e via posta elettronica con sistema di interscambio dati.

[REDACTED]

Data generazione:
18-01-2019 8:01:16

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli