

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **211/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-12-2020 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa BOLZONI ROBERTA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO:
Beni in Morsano al Tagliamento –
Abitazione al P.T. e 1°P., Laboratorio
al P.T. ed Appartamento al P.T.

Esperto alla stima: Geom. FABBRO Luca
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Forniz, n. 8/1 - 33080 Porcia
Telefono: 339/3054017
Email: geom.lucafabbro@gmail.com
Pec: luca.fabbro@geopec.it

Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:

Il sottoscritto Geom. FABBRO Luca, nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] residente a [REDACTED]), in [REDACTED] con studio a Porcia (PN), in via Forniz, n. 8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto l'incarico di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

Quesito:**Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:**

1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;

2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (*nel caso di terreni*) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*);

3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni*) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento*);

5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (*non di semplice convenzione di separazione*

dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (*analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario*) in base ai parametri di mercato (*l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone*);

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare*);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (*segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo*) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (*acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse*);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato *solo pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (*in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero*);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (*l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramen-

to, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gravuzze - Morsano al Tagliamento (PN) - 33075

Descrizione zona: Semicentrale

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Abitazione al P.T. e 1°P, laboratorio al P.T. ed appartamento al P.T.

Categoria: Ente Urbano, Abitazione di tipo economico [A/3], Laboratori per arti e mestieri [C/3], Abitazione di tipo economico [A/3] e bene comune non censibile

Dati Catastali:

CATASTO TERRENI:

Foglio n. 9, Particella n. 240, Comune di Morsano al Tagliamento (Codice: F750), qualità Ente Urbano, Superficie Catastale 15 are e 74 ca.

CATASTO FABBRICATI:

proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 9, Particella 240, Subalterno 4, indirizzo Via Gravuzze, piano T-1, Comune di Morsano al Tagliamento (Codice: F750), Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 Vani, Superficie Catastale 168 m², Rendita € 354,29.

proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 9, Particella 240, Subalterno 5, indirizzo Via Gravuzze n. 7, piano T, Comune di Morsano al Tagliamento (Codice: F750), Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 279 m², Superficie Catastale 294 m², Rendita € 547,55.

proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 9, Particella 240, Subalterno 6, indirizzo Via Gravuzze n. 7, piano T, Comune di Morsano al Tagliamento (Codice: F750), Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 Vani, Superficie 98 m², Rendita € 216,91.

Foglio 9, Particella 240, Subalterno 7, indirizzo Via Gravuzze n. 7, piano T, Comune di Morsano al Tagliamento (Codice: F750).

2. Possesso

Bene: Via Gravuzze - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Abitazione al P.T. e 1°P, laboratorio al P.T. ed appartamento al P.T.

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gravuzze - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Abitazione al P.T. e 1°P, laboratorio al P.T. ed appartamento al P.T.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gravuzze - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Abitazione al P.T. e 1°P, laboratorio al P.T. ed appartamento al P.T.

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Gravuzze - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Abitazione al P.T. e 1°P, laboratorio al P.T. ed appartamento al P.T.

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Gravuzze - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Abitazione al P.T. e 1°P, laboratorio al P.T. ed appartamento al P.T.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gravuzze - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Abitazione al P.T. e 1°P, laboratorio al P.T. ed appartamento al P.T.

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Gravuzze - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Abitazione al P.T. e 1°P, laboratorio al P.T. ed appartamento al P.T.

Prezzo: € 129.800,00

Beni in **Morsano Al Tagliamento (PN)**
Frazione: **In posizione semicentrale**
Via Gravuzze

LOTTO UNICO

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: Ente Urbano, Abitazione di tipo economico (A/3),
Laboratori per arti e mestieri (C/3), Abitazione di tipo economico (A/3) e
bene comune non censibile**
Beni siti in Comune di Morsano Al Tagliamento (PN), in Via Gravuzze.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Foglio n. 9, Particella n. 240, Comune di Morsano al Tagliamento (Codice: F750), qualità Ente Urbano, Superficie Catastale 15 are e 74 ca.

Derivante da:

Trattasi di Ente Urbano ove sono identificate al Catasto Fabbricato i Subalterni n. 4, 5, 6 e 7, anch'essi oggetto di pignoramento. La Particella in oggetto risulta così costituita mediante il tipo mappale del 23/01/2018 con protocollo n. PN0005717 e mediante il precedente tipo mappale del 12/01/2009 con protocollo n. PN0003235, ove la Particella in oggetto veniva identificata nella superficie così come risulta attualmente ed ove venivano anche soppresse le Particelle n. 96 e 97. La Particella n. 240 dal 01/03/2005 al 12/01/2009 veniva identificata come un Ente Urbano di 650 m² mediante il tipo mappale del 01/03/2005 con protocollo n. PN0018262, mentre dal 09/10/2002 al 01/03/2005 veniva identificata come un Ente Urbano di 290 m² mediante la tabella di variazione del 30/01/1992 con protocollo n. 173427 ed in atti dal 09/10/2002. In precedenza e dall'impianto meccanografico, la Particella n. 240 veniva identificata come un Fabbricato Urbano da accertare, sempre di 290 m². La Particella n. 96 veniva identificata dall'impianto meccanografico come un vigneto, di classe 2, di 530 m², con Reddito

Dominicale di € 6,02 e Reddito Agrario di € 3.56. La Particella n. 97 dal 01/03/2005 al 12/01/2009 veniva identificata come un Ente Urbano di 394 m² mediante il tipo map-pale n. 01/03/2005 con protocollo n. PN0018260, ove venivano anche sopresse le Particelle n. 239 e 628. In precedenza e dal 16/03/1988 al 01/03/2005, la Particella n. 97 in oggetto veniva identificata come un Ente Urbano di 170 m² mediante la variazione d'ufficio del 16/03/1988 ed in atti dal 26/10/1994.

Confini:

La Particella n. 240 confina a Nord con le Particelle n. 419 e 627, ad Est con Via Gravuzze, a Sud con la Particella n. 694 ed a Ovest con Via Cividine.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 9, Particella 240, Subalterno 4, indirizzo Via Gravuzze, piano T-1, Comune di Morsano al Tagliamento (Codice: F750), Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 Vani, Superficie Catastale 168 m², Rendita € 354,29.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così costituita mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, mediante la variazione nel classamento del 05/01/2010 con protocollo n. PN0001132 ove l'unità immobiliare in oggetto veniva identificata così come risulta adesso e mediante la precedente fusione del 19/01/2009 con protocollo n. PN0010045, ove veniva costituita l'unità in oggetto e veniva identificata con categoria A/4, classe 3, di 7 vani e con rendita di € 249,45. In tale fusione venivano sopresse le unità di cui al Foglio, n. 9, Particella n. 97 e le unità di cui al Foglio n. 9, Particella n. 240 e Subalterni n. 1 e 2.

Confini:

La Particella n. 240, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con le Particelle n. 419 e 627, ad Est con Via Gravuzze, a Sud con la Particella n. 694 ed a Ovest con Via Cividine.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 9, Particella 240, Subalterno 5, indirizzo Via Gravuzze n. 7, piano T, Comune di Morsano al Tagliamento (Codice: F750), Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 279 m², Superficie Catastale 294 m², Rendita € 547,55.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così costituita mediante la variazione nel classamento del 01/02/2019 con protocollo n. PN0008607 e mediante la precedente variazione del 01/02/2018 con protocollo n. PN0008388 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, ove l'unità immobiliare in oggetto veniva costituita ed identificata così come risulta adesso mediante la soppressione del Subalterno n. 3 (con costituzione dei Subalterni n. 5, 6 e 7). Il Subalterno n. 3 risultava identificato come un C/3 di classe 3 di 255 m² e con rendita di € 500,45, questo mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, mediante la variazione nel classamento del 05/01/2010 con protocollo n. PN0001132 e mediante la precedente fusione del 19/01/2009 con protocollo n. PN0010045, ove veniva costituito il Subalterno n. 3 e veniva identificato con categoria C/3, classe 1, di 255 m² e con rendita di € 355,58 (alla variazione del 05/01/2020 tale rendita era stata variata in € 500,45). In tale fusione venivano sopprese le unità di cui al Foglio, n. 9, Particella n. 97 e le unità di cui al Foglio n. 9, Particella n. 240 e Subalterni n. 1 e 2.

Confini:

La Particella n. 240, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con le Particelle n. 419 e 627, ad Est con Via Gravuzze, a Sud con la Particella n. 694 ed a Ovest con Via Cividine.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

██ proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 9, Particella 240, Subalterno 6, indirizzo Via Gravuzze n. 7, piano T, Comune di Morsano al Tagliamento (Codice: F750), Categoria A/3, Classe 1, Con-sistenza 5 Vani, Superficie 98 m², Rendita € 216,91.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così costituita mediante la variazione nel classamento del 01/02/2019 con protocollo n. PN0008607 e mediante la precedente variazione del 01/02/2018 con protocollo n. PN0008388 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, ove l'unità immobiliare in oggetto veniva costituita ed identificata così come risulta adesso mediante la soppressione del Subalterno n. 3 (con costituzione dei Subalterni n. 5, 6 e 7). Il Subalterno n. 3 risultava identificato come un C/3 di classe 3 di 255 m² e con rendita di € 500,45, questo mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, mediante la variazione nel classamento del 05/01/2010 con protocollo n. PN0001132 e mediante la precedente fusione del 19/01/2009 con protocollo n. PN0010045, ove veniva costituito il Subalterno n. 3 e veniva identificato con categoria C/3, classe 1, di 255 m² e con rendita di € 355,58 (alla variazione del 05/01/2020 tale rendita era stata variata in € 500,45). In tale fusione venivano sopprese le unità di cui al Foglio, n. 9, Particella n. 97 e le unità di cui al Foglio n. 9, Particella n. 240 e Subalterni n. 1 e 2.

Confini:

La Particella n. 40, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con le Particelle n. 419 e 627, ad Est con Via Gravuzze, a Sud con la Particella n. 694 ed a Ovest con Via Cividine.

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 9, Particella 240, Subalterno 7, indirizzo Via Gravuzze n. 7, piano T, Comune Morsano al Tagliamento (Codice: F750).

Derivante da:

Trattasi del bene comune non censibile ai Subalterni n. 4, 5 e 6, costituito mediante la variazione del 01/02/2018 con protocollo n. PN0008388 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, ove l'unità immobiliare in oggetto veniva costituita ed identificata così come risulta adesso mediante la soppressione del Subalterno n. 3 (con costituzione dei Subalterni n. 5, 6 e 7). Il Subalterno n. 3 risultava identificato come un C/3 di classe 3 di 255 m² e con rendita di € 500,45, questo mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, mediante la variazione nel classamento del 05/01/2010 con protocollo n. PN0001132 e mediante la precedente fusione del 19/01/2009 con protocollo n. PN0010045, ove veniva costituito il Subalterno n. 3 e veniva identificato con categoria C/3, classe 1, di 255 m² e con rendita di € 355,58 (alla variazione del 05/01/2020 tale rendita era stata variata in € 500,45). In tale fusione venivano soppresse le unità di cui al Foglio, n. 9, Particella n. 97 e le unità di cui al Foglio n. 9, Particella n. 240 e Subalterni n. 1 e 2.

Confini:

La Particella n. 240, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con le Particelle n. 419 e 627, ad Est con Via Gravuzze, a Sud con la Particella n. 694 ed a Ovest con Via Cividine.

Note sulla conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale per le seguenti difformità:

- Non è indicato il bagno ricavato nel sottoscala con accesso dal soggiorno al P.T., nel Subalterno n. 4 e non è presente il ripostiglio indicato sempre nel soggiorno;
- La sagoma del ripostiglio dell'accessorio del Subalterno n. 4 non è corretta;
- Non è indicata la scala nel ripostiglio del Subalterno n. 5 che da accesso al soppalco;
- Non è rappresentato il soppalco posto sopra a parte del Subalterno n. 5 ed a tutto il Subalterno n. 6.

Per eventualmente sanare tali difformità si rendono necessarie delle pratiche catastali i cui costi (tra compenso del professionista e diritti) vengono fatti rientrare nella detrazione forfettaria del 20% per gli abusi e lo stato d'uso degli immobili.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semicentrale normale.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

Note:

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati mediante i seguenti contratti

[REDACTED]

- Il Sig. [REDACTED] che attualmente occupa gli immobili oggetto di pignoramento, è in possesso del diritto di abitazione per il Subalterno n. 4 e del diritto di uso dei Subalterni n. 5 e 6 (ex. Subalterno n. 3), così come stabilito nell'atto di donazione di data 30/12/2010, Notaio SIONI Luca, Rep. n. 41309/13086.

Si evidenzia che tale atto, è stato effettuato in data successiva alle ipoteche esistenti su tali fabbricati, rispettivamente ipoteca di data 05/02/2009 ed ipoteca di data 20/12/2010.

- Scrittura privata di comodato uso gratuito del 28/04/2017, registrato in data 16/05/2017, al n. 2007, serie 3, ove il Sig. [REDACTED] comodante, concedeva al [REDACTED] l'uso dell'immobile sito in Morsano al Tagliamento, in Via Gravuzze, n. 7, costituito da n. 1 vani utili di circa mq, con durata del contratto annuale e rinnovabile a partire dalla data del presente contratto. Visto quanto riscontrato in sede di sopralluogo, ad avviso dello scrivente trattasi del vano soggiorno al P.T. del Subalterno n. 4.

- Contratto di comodato d'uso gratuito di immobile del 25/06/2018, registrato in data 16/07/2018, al n. 1303, serie 3, ove il Sig. [REDACTED] comodante, concedeva per la durata di anni 20 in comodato d'uso gratuito ad uso abitativo alla ditta [REDACTED] con sede in Morsano al Tagliamento (PN), Via Gravuzze, n. 5, l'immobile ad uso laboratorio per arti e mestieri, insistente nel Foglio n. 9, Mappale n. 240 e Subalterno n. 3. Si rileva che nel contratto di comodato in oggetto è stato identificato un Subalterno soppresso in data 01/02/2018, ove nello stesso attualmente insistono i Subalterni n. 5 e 6 (il laboratorio e l'appartamento – vedi storico catastale).

Si evidenzia che entrambi i contratti di comodato di cui sopra sono a titolo gratuito.

La detrazione forfettaria del 20 % tiene conto anche dei titoli e dei comodati di cui sopra.

Il Sig. [REDACTED] quale l'esecutato, risulta l'attuale proprietario degli immobili oggetto di pignoramento mediante l'atto di donazione del 30/12/2010, Notaio SIONI Luca e Rep. n. 41309/13086, atto questo precedente al pignoramento di cui alla procedura esecutiva in oggetto.

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

Pignoramento a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Morsano al Tagliamento ed identificate al Catasto Terreni con il Foglio n. 9, Particella n. 240 ed al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 9, Particella n. 240, Subalterni n. 4, 5, 6 e 7. Atto di pignoramento del 12/10/2019, Rep. n. 2492.

Pignoramento trascritto in data 06/11/2019, con Reg. Gen. n. 15788 e Reg. Part. n. 11373.

Si precisa che il pignoramento ha effetto per il complessivo importo di € 112.868,60, oltre interessi e spese dalla data del precetto.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria volontaria a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Morsano al Tagliamento ed allora identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 9, Particella n. 240, Subalterni n. 3 e 4 (si precisa che il Subalterno n. 3 in data 01/02/2018 è stato soppresso e sono stati creati i Subalterni n. 5, 6 e 7 - vedi anche storico catastale).

A rogito di Notaio SIONI Luca in data 20/12/2010, Rep. n. 41204/13001.

Ipoteca iscritta in data 23/12/2010, con Reg. Gen. n. 19141 e Reg. Part. n. 3832.

Importo ipoteca: € 52.500,00;

Importo capitale: € 35.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria : Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Morsano al Tagliamento ed allora identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 9, Particella n. 240, Subalterni n. 3 e 4 (si precisa che il Subalterno n. 3 in data 01/02/2018 è stato soppresso e sono stati creati i Subalterni n. 5, 6 e 7 - vedi anche storico catastale).

A rogito di Notaio SIONI Luca in data 05/02/2009, Rep. n. 38664/10901.

Ipoteca Iscritta in data 10/02/2009, con Reg. Gen. n. 1668 e Reg. Part. n. 283.

Importo ipoteca: € 150.000,00;

Importo capitale: € 100.000,00.

N.B.: Alla data del 10/09/2010 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli per i beni oggetto di pignoramento (vedi ispezioni ipotecarie allegate).

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione al P.T. e 1°P., Laboratorio al P.T. e Appartamento al P.T.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Millesimi di proprietà: Non vi sono millesimi di proprietà vista la natura degli immobili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Non vi sono pratiche edilizie in riferimento alla Legge n. 13/1989 per il superamento delle barriere architettoniche, ma si precisa che trattandosi di immobili prevalentemente al P.T. (eccetto il soppalco e le camere del Subalterno n. 4), gli stessi sembrano facilmente adattabili. Si precisa altresì che nell'Asseverazione in qualità di direttore dei lavori, redatta dal Geom. MIOTTO Paride in data 11/04/2018, relativamente alla Segnalazione Certificata di Agibilità parziale di data 12/04/2018, con Prot. n. 2585, viene dichiarato che gli interventi di cui Permesso di Costruire n. 01/14 del 12/02/2014 ed alla successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 23/05/2017, non sono soggetti alle prescrizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al D.P.R. n. 380/2001 e al d.m. 14 giugno 1989, n. 236 (vedi anche documentazione edilizia allegata).

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: D, E, G.

Note Indice di prestazione energetica: Vedi attestati di prestazione energetica allegati.

Avvertenze ulteriori:

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

I beni oggetto di esecuzione vengono stimati in un unico lotto di vendita, in quanto vista la loro natura e consistenza l'eventuale divisione degli stessi comporterebbe dei costi rilevanti, creazione di passaggi e servitù, oltretutto i Subalterni n. 5 e n. 6 non risultano fisicamente divisibili tra loro, visto che il Subalterno n. 6 è all'interno del Subalterno n. 5. Pertanto, anche se si è preso atto che vi sono immobili di diversa natura e tipologia, si provvede a stimare gli stessi in un unico lotto di vendita.

Il Sig. [REDACTED]

Nell'Asseverazione del direttore dei lavori, redatta dal [REDACTED] in data 11/04/2018, relativamente alla Segnalazione Certificata di Agibilità parziale di data 12/04/2018, con Prot. n. 2585, in riferimento agli interventi di cui Permesso di Costruire n. 01/14 del 12/02/2014 ed alla successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 23/05/2017, viene indicato che vi è la dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico (vedi anche documentazione edilizia allegata).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietario:**

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 30/12/2010 ad oggi (attuale proprietario), mediante l'atto di donazione di

data 30/12/2010, a rogito di Notaio SIONI Luca, Rep. n. 41309/13086, trascritto in data 01/02/2011, con Reg. Gen n. 1654 e Reg. Part. n. 1229.

Note:

Con l'atto di donazione di data 30/12/2010, il Sig. [REDACTED] [REDACTED] la quota di proprietà di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Morsano al Tagliamento ed allora identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 9, Particella n. 240, Subalterni n. 3 e 4, riservandosi il diritto di abitazione nel Subalterno n. 4 ed il diritto di uso nel Subalterno n. 3 (si precisa che il Subalterno n. 3 in data 01/02/2018 è stato soppresso e sono stati creati i Subalterni n. 5, 6 e 7 - vedi anche storico catastale).

Proprietario:

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 22/11/2008 al 30/12/2010, mediante il Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Pordenone in data 22/11/2008, Rep. n. 343/2, trascritto in data 27/11/2008, con Reg. Gen n. 18993 e Reg. Part. n. 12697.

Note:

Con il decreto di trasferimento del Tribunale di Pordenone di data 22/11/2008, veniva assegnata al Sig. [REDACTED] la quota di proprietà di 1/1 (intero), dei beni così identificati:

Unità immobiliari site in Comune di Morsano al Tagliamento ed allora identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 9, Particella n. 240, Subalterni n. 1 e 2 e terreno identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 9, Particella n. 240, di proprietà delle Sig.re [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 di usufrutto, e [REDACTED] per la quota di 1/3 di nuda proprietà e dei rimanenti 2/3 di piena proprietà;

Terreno identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 9 e Particella n. 96 e terreno identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 9 e Particella n. 97, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Si precisa altresì che le unità immobiliari ed i terreni in oggetto, hanno in seguito subito delle variazioni catastali che hanno generato i beni attuali oggetto di pignoramento (vedi anche storico catastale).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 135.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Costruzione di casa civile abitazione.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione della Domanda in data 19/11/1943, con Prot. n. 5183.

Progetto approvato in data 19/11/1943.

Rilascio dell'Autorizzazione in data 24/01/1949.

NOTE:

Casa dichiarata abitabile in data 22/12/1947. Trattasi dell'abitazione identificata con il Subalterno n. 4.

Numero pratica: 1943.
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.
Per lavori: Porticale su pilastri.
Rilascio del Nulla Osta in data 15/10/1957.

Numero pratica: 79.
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Per lavori: Sostituzione di tetto di copertura di fabbricato esistente, da legno a capriate in ferro.
Oggetto: Variante.
Rilascio della Concessione Edilizia in data 15/06/1978, con Prot. n. 3536/77.

Numero pratica: 67.
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Per lavori: Ristrutturazione e l'ampliamento dell'attività laboratorio nell'ambito del fabbricato esistente.
Oggetto: Variante.
Presentazione della Domanda in data 19/07/1984.
Rilascio della Concessione Edilizia in data 11/09/1984, con Prot. n. 3052.

Numero pratica: 96/113.
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione in Sanatoria.
Per lavori: Lavori già eseguiti relativi a ampliamento officina e tettoia in assenza di titolo, ad uso officina meccanica.
Oggetto: Variante.
Presentazione della Domanda in data 27/06/1996, con Prot. n. 5053.
Rilascio della Concessione in Sanatoria in data 09/09/1996, con Prot. n. 5053/96.

Numero pratica: 97/018.
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato ad uso officina meccanica.
Oggetto: Variante.
Presentazione della Domanda in data 28/02/1997, con Prot. n. 1327.
Rilascio della Concessione Edilizia in data 07/07/1997, con Prot. n. 1327/97.

Numero pratica: 112/98.
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Per lavori: Ristrutturazione di un'officina meccanica.
Oggetto: Variante.
Presentazione della Domanda in data 05/08/1998, con Prot. n. 5037.
Rilascio della Concessione Edilizia in data 12/10/1998, con Prot. n. 36/98.

Numero pratica: 68/99.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria.

Per lavori: Realizzazione opere di fondazione e costruzione di recinzione con variazioni essenziali rispetto alla C.E. n. 36/98 del 12/10/1998.

Oggetto: Variante.

Presentazione della Domanda in data 27/05/1999, con Prot. n. 3891.

Rilascio della Concessione in Sanatoria in data 12/07/1999, con Prot. n. 1/99.

Numero pratica: 00/043.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Ristrutturazione edilizia ed ampliamento fabbricato ad uso artigianale.

Oggetto: Variante.

Presentazione della Domanda in data 02/05/2000, con Prot. n. 3105/00.

Rilascio della Concessione Edilizia in data 01/06/2000, con Prot. n. 023/00.

NOTE:

E' stata poi rilasciata la Concessione in Variante n. 58/05 del 16/02/2006 per dei lavori in variante.

Numero pratica: 10/38.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Variazioni prospettiche, nuovo portico a un laboratorio e passo carraio.

Oggetto: Variante.

Presentazione della D.I.A. in data 26/05/2010, con Prot. n. 4841.

Numero pratica: 13/02.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire.

Per lavori: Ampliamento fabbricato artigianale con ricavo locali ad uso artigianale e trasformazione locali artigianali in commerciali.

Oggetto: Variante.

Presentazione della Domanda in data 18/01/2013, con Prot. n. 559/13.

Rilascio del Permesso in data 12/02/2014, con Prot. n. 01/14.

NOTE:

Vi sono le ulteriori seguenti pratiche edilizie:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività di data 23/05/2017, con Prot. n. 3572, a nome del Sig. [REDACTED] per interventi di variante in corso d'opera rispetto al Permesso di Costruire n. 01/14 del 12/02/2014, per la demolizione di parte della vecchia abitazione (Subalterno n. 4), ricavando un ampliamento dell'ufficio e del bagno esistente e di una tettoia, la chiusura del portico per formare un ampio spazio per la mostra magazzino e di un cambio di destinazione d'uso da mostra magazzino ad abitativo.

- Segnalazione Certificata di Agibilità parziale per I corpi uffici e opifici e mostra (Subalterni n. 5 e 6) di data 12/04/2018, con Prot. n. 2585, a nome del Sig. [REDACTED] con comunicazione di fine lavori in data 23/03/2018. In data 20/04/2018, l'Ufficio Tecnico del Comune di Morsano al Tagliamento, comunicava al Sig. [REDACTED] che in riferimento alla Segnalazione Certificata di Agibilità del 12/04/2018, si rende necessario integrare la stessa con copia dell'autorizzazione allo scarico in fognatura comunale o in

altri recapiti.

7.1 **Conformità edilizia:**

Ente Urbano, Abitazione di tipo economico (A/3), Laboratori per arti e mestieri (C/3), Abitazione di tipo economico (A/3) e Bene comune non censibile

Non si dichiara la conformità edilizia per i seguenti motivi:

- Non risultano depositati progetti per la realizzazione dei fabbricati accessori realizzati a confine con la Particella n. 419 e Via Cividine, gli stessi pertanto sembrerebbero abusive, anche se non è possibile stabilire la data certa di realizzazione (e se sono stati realizzati prima del 1967 e precedentemente al primo Piano Regolatore del Comune di Morsano al Tagliamento). Nel progetto di cui al Permesso di Costruire n. 01/14 del 12/02/2014 e successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 23/05/2017 con Prot. n. 3572, viene indicata la relativa sagoma degli accessori come esistente, ma nei precedenti progetti forniti non vi sono autorizzazioni o altro per la realizzazione di tale fabbricato, pertanto, ad avviso dello scrivente gli accessori in oggetto risultano abusivi. Vista la tipologia e vetustà della costruzione, che necessita anche di manutenzioni, considerato che l'eventuale sanatoria (tra costo dei professionisti e diritti vari) avrebbe un costo ben superiore al valore commerciale degli accessori stessi, se ne consiglia la demolizione, il cui costo viene fatto rientrare nella detrazione forfettaria del 20% per gli abusi edilizi. Vi è un bagno abusivo dal soggiorno del P.T. nel Subalterno n. 4, ricavato nel sottoscale che però non ha i requisiti delle altezze minime abitabili.
- In riferimento al Permesso di Costruire n. 01/14 del 12/02/2014, alla successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 23/05/2017 e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità parziale di data 12/04/2018, con Prot. n. 2585, sono state riscontrate diverse difformità edilizie, quali le seguenti:
 - Non è stata realizzata la copertura a proseguimento della falda esistente così come indicato come nuova costruzione nelle Sezioni B-B e C-C di cui alla TAV. 8 comparativa e pertanto la copertura è rimasta a 2 falde in tale porzione del fabbricato laboratorio (che si affaccia su Via Gravuzze);
 - Non è stata effettuata la demolizione dell'abitazione, diversamente da come indicato nei progetti;
 - Non è stato realizzato l'ampliamento dell'ufficio all'interno dell'attuale abitazione, diversamente da come indicato nei progetti;
 - Non è stata realizzata la nuova finestra nella camera, diversamente da quanto indicato nei progetti, pertanto tale stanza non rispetta i rapporti minimi aeroilluminanti previsti per i locali abitativi;
 - E' stato creato un soppalco sopra il Subalterno n. 6 e parte del Subalterno n. 5, che non risulta abitabile viste le altezze, con scala d'accesso nel ripostiglio del Subalterno n. 5, scala questa che non è presente nei progetti;
 - La Segnalazione Certificata di Agibilità parziale è incompleta, in quanto manca l'autorizzazione allo scarico in fognatura comunale, nel sottosuolo o in altri recapiti, così come indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Morsano al Tagliamento nella Comunicazione di data 20/04/2018, con Prot. n. 2837, pertanto non vi è l'Agibilità parziale.

Pertanto, viste tutte le difformità di cui sopra, che ad avviso dello scrivente rende necessaria una SCIA Edilizia di Variante, al fine di sanare tutto quanto difforme oltre ad opere

come l'apertura della finestra per camera da letto e la demolizione dei fabbricati accessori, i relativi costi dei professionisti, diritti, sanzioni varie ed interventi, **si ritiene opportuno effettuare una detrazione forfettaria del 20% sul valore degli immobili per gli abusi edilizi, vista anche l'impraticabilità di poter stimare nel dettaglio i costi certi per gli stessi.**

Si precisa altresì, che tutto quanto sopra è stato effettuato sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Morsano al Tagliamento.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Norme aggiornate variante n. 23, in vigore dal 03/01/2019
Zona omogenea:	B2 - Di completamento estensiva
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 m ³ /m ² , o pari a esistente + 150 m ³ per ogni unità funzionale
Altezza massima ammessa:	9 metri o pari a esistente

Note generali sulla conformità: Vedi anche Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Descrizione: **ABITAZIONE AL P.T. E 1°P., LABORATORIO AL P.T. E APPARTAMENTO AL P.T.**

Il giorno 07 Luglio 2020 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, alla presenza del [REDACTED] in qualità di custode, del [REDACTED] quale tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'APE e del Sig. [REDACTED] quale padre dell'esecutato ed in possesso del titolo di abitazione ed uso per gli immobili pignorati.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio i beni immobili in oggetto, si effettuavano le varie verifiche in particolare all'interno dei fabbricati oggetto di esecuzione e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica degli stessi.

Nello specifico trattasi di un fabbricato adibito ad abitazione in aderenza un fabbricato adibito a laboratorio con all'interno di quest'ultimo un appartamento, tutti beni facenti parte di un'unica corte recintata, siti nel Foglio n. 9, Particella n. 240 nel Comune di Morsano al Tagliamento (PN), con affaccio principale in Via Gravuzze e con affaccio posteriore in Via Cividine e posizionati a poche centinaia di metri dal centro cittadino del Comune di Morsano al Tagliamento.

La corte dei beni in oggetto è delimitata da recinzione in muratura e dai fabbricati stessi con Via Gravuzze, a Nord ed a Sud con recinzione con muretto di base in cemento e con sopra paletti e rete in metallo, mentre su Via Cividine vi è una recinzione con un tratto in muro pieno in cemento, un tratto con muretto di base in cemento e con sopra ringhiera in metallo ed una piccola porzione con muratura.

L'accesso dell'abitazione (Subalterno n. 4) avviene direttamente da Via Gravuzze, mentre per il fabbricato ad uso laboratorio (Subalterno n. 5) vi è un portone scorrevole in elementi in acciaio sempre da Via Gravuzze, vi è poi una rete in metallo a ridosso dell'abitazione che dà accesso alla corte (a confine con la Particella n. 627) e vi è una recinzione con ringhiera in metallo tra il Subalterno n. 5 e Via Cividine, così a dividere la corte di pertinenza in particolare del Subalterno n. 4, dal piazzale di pertinenza del Subalterno n. 5. Nel retro, da Via Cividine, vi è un portone in acciaio con elementi a ringhiera incrociati a 2 ante che dà accesso alla Particella n. 240 (ed a ridosso del confine con la Particella n. 419) e vi è un ulteriore portone con elementi in acciaio che da affaccio alla zona artigianale del Subalterno n. 5.

Per l'abitazione, quale il Subalterno n. 4, si descrive quanto segue.

Trattasi di un fabbricato di 2 piani fuori terra, con i locali della zona giorno al piano terra ed i locali della zona notte al primo piano, collegati da una scala interna in graniglia, fabbricato questo che risulta realizzato negli anni '40 (vedi documentazione edilizia).

Esternamente il fabbricato è rivestito sia con rivestimento in graffiato che con intonaco al grezzo, la copertura è con solaio orizzontale, è privo di lattoneria e la porta d'ingresso è in legno con vetro camera.

Al piano terra vi è il vano ingresso con le scale, un soggiorno con ripostiglio ove alloggia il Sig. [REDACTED] con ricavato un bagno nel sottoscala (che però non ha l'altezza minima abitabile), la cucina, un cucinino ed un bagno. I pavimenti sono principalmente in graniglia eccetto il cucinino e il bagno che sono in gres, i battiscopa sono in legno eccetto nell'ingresso e nel bagno che non vi sono, le pareti sono rivestite con intonaco e tinte giature per interni eccetto la cucina che è rivestita anche con piastrelle in gres ed in legno, il cucino che è rivestito parzialmente con pareti in gres ed i bagni che anch'essi rivestiti con pareti in gres. I soffitti sono rivestiti con intonaco e tinte giature per interni, eccetto il soggiorno che ha il soffitto in legno a vista del solaio. Le porte interne sono in legno con vetro.

I serramenti esterni sul fronte strada sono in legno con vetro singolo all'interno e con balconi in alluminio, con davanzali in graniglia, mentre la finestra del bagno ricavano è in legno con vetrocam-

era, quella del bagno è in metallo con vetro singolo e dal cucinino si accede al retro con una porta in metallo con anche vetro.

L'altezza utile dei locali è di 265 cm.

Al piano primo vi sono il disimpegno con le scale e n. 2 camere da letto. I pavimenti sono in linoleum per il disimpegno ed una camera ed in tavole in legno posizionate sopra il pavimento per l'altra camera, con battiscopa in legno esclusivamente nel disimpegno e nella camera letto con pavimento in linoleum.

Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

I serramenti esterni sul fronte strada sono in alluminio con vetro singolo all'interno e con balconi in alluminio, nella parte posteriore vi è una finestra in legno con vetro singolo e balcone in legno mentre nell'altra camera vi è solo il balcone in legno privo di finestra, tutti con davanzali in graniglia.

L'altezza utile è di 265 cm per il disimpegno e la camera con pavimenti in linoleum, mentre è di 259 cm per la camera con pavimento rialzato.

Per l'abitazione in oggetto si rilevano diverse fessurazioni negli intonaci e anche scrostamenti delle tinteggiature, il solaio di calpestio di una camera non appare solido e si precisa poi che per tale immobile nel Permesso di Costruire n. 01/14 del 12/02/2014 e successive varianti, ne era prevista la demolizione. La caldaia di tale fabbricato, per il riscaldamento con radiatori, risulta posizionata nel porticato di cui al Subalterno n. 6.

All'esterno ed a confine con Via Cividine e la Particella n. 419 vi sono dei fabbricati accessori adibiti a ripostiglio, ricovero attrezzi e legnaia, realizzati con struttura portante verticale in muratura e blocchi di cemento, copertura con travi in legno e manto in lastre di eternit. Vista la tipologia e lo stato d'uso dei fabbricati accessori in oggetto e visto che sembrerebbero abusivi, se ne consiglia la demolizione degli stessi in quanto l'eventuale sanatoria avrebbe un costo superiore al valore di tali costruzioni.

Per il laboratorio, quale il Subalterno n. 5, si descrive quanto segue.

Trattasi di un fabbricato di un piano fuori terra principale, oltre ad un soppalco abusivo nella porzione ove la copertura è a 2 falde con affaccio su via Gravuzze.

L'immobile risulta realizzato a più fasi, il primo progetto depositato è datato 1978 per rifacimento della copertura ove vi era già una porzione esistente di fabbricato, ovvero quella con affaccio su Via Gravuzze. In seguito, tale fabbricato è stato interessato da ristrutturazioni ed ampliamenti e su tale punto si rimanda all'ampia documentazione edilizia allegata.

La struttura portante verticale è stata realizzata con diverse tipologie di materiali, quali cemento armato, muratura, pannelli prefabbricati e pannelli metallici coibentati, mentre la copertura risulta realizzata con struttura portante in metallo e coperture sia in pannelli metallici coibentati, sia con controsoffitto e copertura in lastre di eternit, con ampie finestre e/o lucernari in onduline di PVC. Nelle porzioni in muratura e cemento il fabbricato è rivestito con tinteggiatura per esterni e la latorneria è in lamiera preverniciata.

L'ingresso del Subalterno n. 5 avviene sia direttamente da via Gravuzze, ove vi è l'ingresso pedonale per i 2 uffici, sia dall'area interna ove si accede ai 2 laboratori, in aderenza poi ad un laboratorio vi sono un disimpegno, un ripostiglio ed un vano servizio. Nel ripostiglio vi è una scala in metallo e legno che dà accesso ad un soppalco che non possiede i requisiti delle altezze minime per i vani abitabili.

La porta d'accesso agli uffici è in metallo zincato con vetrocamera, mentre la porta d'accesso al laboratorio è un portone scorrevole metallo con anche delle luci.

I pavimenti degli uffici sono in gres, con battiscopa sia in legno che in gres, le pareti ed i soffitti sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni. I 2 uffici sono separati da una parete in metallo e vetro, vi è una finestra in metallo con vetro singolo nell'ufficio più piccolo e nell'ufficio più grande vi è una porta in metallo cieca che dà accesso al Subalterno n. 6. L'altezza utile interna

è di 308 cm.

I pavimenti del ripostiglio, del disimpegno e dei 2 laboratori sono in cemento lisciato e vi sono i battiscopa in gres nel disimpegno. Le pareti del ripostiglio, del disimpegno e del bagno sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni con il bagno anche rivestito con piastrelle in gres, i soffitti degli stessi sono in legno, le altezze del ripostiglio e del disimpegno sono di 283 cm, mentre l'altezza del bagno è di 283 cm. Nel ripostiglio vi è una scala in legno e metallo che dà accesso al soppalco sopra tali vani, sopra gli uffici, gli accessori in precedenza menzionati e sopra il Subalterno n. 6. Sempre dal ripostiglio vi è una porta in legno cieca che dà accesso al Subalterno n. 6. Vi sono i ventilconvettori per il riscaldamento e raffrescamento.

Il soppalco ha i pavimenti in legno truciolare e piastrelle di gres, le pareti in pannelli metallici coibentati, struttura di copertura in metallo, controsoffitto in lastre di eternit con isolamento e manto di copertura anch'esso in eternit. Le altezze ai lati sono di 145 e 188 cm, mentre nei colmi sono di 231 e 274 cm. Tali altezze rendono il soppalco non abitabile.

I laboratori hanno i pavimenti in cemento lisciato, le pareti sono parzialmente in blocchi di CLS e principalmente in pannelli metallici coibentati, la copertura con struttura in metallo e manto sempre pannelli metalli coibentati. Vi sono ampie luci (finestre) con struttura in alluminio e lastre in PVC.

Le altezze variano da 617 a 708 cm per il laboratorio a ridosso del Subalterno n. 6 e variano da 352 a 367 per il laboratorio verso la Particella n. 694. Vi è una porta in alluminio con vetro singolo che separa il disimpegno in precedenza menzionato dal laboratorio e vi è un ulteriore portone in metallo che dà accesso nel piazzale verso Via Cividine.

Per l'appartamento, quale il Subalterno n. 6, si descrive quanto segue.

Trattasi di un'unità residenziale al piano terra, ricavata all'interno del Subalterno n. 5, per accedere al quale si deve transitare dal Subalterno n. 5 oppure anche dal porticato e che risulta abitata dal Sib. [REDACTED] Pertanto, tale unità risulta complementare con il laboratorio oggetto di esecuzione.

E' costituito da un ampio vano cucina-soggiorno, da un bagno con anti bagno e da un camera da letto con guardaroba, camera questa che non rispetchi i requisiti aeroilluminanti in quanto non è stata realizzata la nuova finestra così come indicato nei progetti di cui al Permesso di Costruire n. 01/14 del 12/02/2014 e successive varianti. Pertanto deve essere identificato come vano accessorio, salvo realizzare la finestra come indicato nel progetto.

I pavimenti della cucina-soggiorno, del bagno e del relativo anti bagno sono in piastrelle di gres simil cotto, mentre i pavimenti della camera con annesso guardaroba sono in prefinito. I battiscopa sono tutti in legno eccetto nel bagno che non vi sono, le pareti sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni con bagno rivestito anche con piastrelle in gres e angolo cucina rivestito con piastrelle in gres e anche con blocchi di calcestruzzo alleggerito.

I soffitti sono in legno, la finestra della camera è in PVC con vetrocamera, mentre nella cucina-soggiorno le vetrate ed i serramenti sono in legno con vetrocamera.

L'altezza utile dei locali è di 277 cm ed il riscaldamento avviene con radiatori.

All'esterno della cucina-soggiorno vi è un porticato realizzato con struttura portante in metallo e manto di copertura in pannelli metallici coibentati, nel quale vi è anche la caldaia di pertinenza del Subalterno n. 4.

All'esterno dei fabbricati vi è la corte di cui alla Particella n. 240, che è principalmente adibita a prato nella parte Nord, mentre nella parte Ovest e Sud, di pertinenza del laboratorio, il pavimento è in cemento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.628,25****Condizioni di vendita:****La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.**

L'immobile è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, gas, acquedotto, etc.) né alla messa in servizio degli stessi, per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Le decurtazioni al valore di stima tengono già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al P.T. e 1°P. (Subalterno n. 4)	sup lorda di pavimento	1,00	121,10	€ 200,00
Laboratorio al P.T. (Subalterno n. 5)	sup lorda di pavimento	1,00	224,85	€ 300,00
Uffici e servizi al P.T. (Subalterno n. 5)	sup lorda di pavimento	1,00	61,60	€ 500,00
Appartamento al P.T. (Subalterno n. 6)	sup lorda di pavimento	1,00	82,80	€ 500,00
Porticato al P.T. (Subalterno n. 6)	sup lorda di pavimento	0,30	9,87	€ 500,00

Corte e piazzale esterno (Particella n. 240)	sup lorda di pavimento	0,05	55,25	€ 400,00

555,47

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati similari come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di fatto in cui si trovano i beni oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione dei fabbricati, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare i seguenti valori di mercato, tutti calcolati al metro quadrato per la superficie commerciale degli immobili, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda):

- € 200,00 al metro quadrato per il Subalterno n. 4, quale l'abitazione;
- € 300,00 al metro quadrato per il Subalterno n. 5, relativamente alla parte laboratorio;
- € 500,00 al metro quadrato per il Subalterno n.5, relativamente agli uffici ed ai servizi;
- € 500,00 al metro quadrato per il Subalterno n. 6, quale l'appartamento posto all'interno del Subalterno n. 5.

Tali valutazioni tengono conto della particolare tipologia degli immobili, della loro promiscuità e della vetustà degli stessi.

Non si ritiene di dover dare un valore al soppalco visto le altezze dello stesso, che non lo rendono un locale abitabile.

Per il terreno viene stimato il valore come corte, senza valutare eventuali potenzialità edificatorie, visto la natura ed utilizzo attuale dello stesso.

Viene poi effettuata una detrazione del 20% che tiene conto dei costi per i vari abusi edilizi e catastali riscontrati, oltre che per lo stato d'uso degli immobili e per i diritti di abitazione ed uso oltre che dei comodati, tutti insistenti sugli immobili.

Le detrazioni del 20% e 15% tengono già conto di eventuali ulteriori problematiche, vizi occulti e quanto di simile.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento.

8.2 Valutazione corpi:**ABITAZIONE AL P.T. E 1°P., LABORATORIO AL P.T. ED APPARTAMENTO AL P.T.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 152.728,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al P.T. e 1°P. (Subalterno n. 4)	121,10	€ 200,00	€ 24.220,00
Laboratorio al P.T. (Subalterno n. 5)	224,85	€ 300,00	€ 67.455,00
Uffici e servizi al P.T. (Subalterno n. 5)	61,60	€ 500,00	€ 30.800,00
Appartamento al P.T. (Subalterno n. 6)	82,80	€ 500,00	€ 41.400,00
Porticato al P.T. (Subalterno n. 6)	9,87	€ 500,00	€ 4.935,00
Corte e piazzale esterno (Particella n. 240)	55,25	€ 400,00	€ 22.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 190.910,00
Riduzione del 20% per abusi edilizi e stato d'uso dei beni			- € 38.182,00
Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1)			€ 152.728,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE, LABORATORIO ED APPARTAMENTO	Ente Urbano, Abitazione di tipo economico (A/3), Laboratori per arti e mestieri (C/3), Abitazione di tipo economico (A/3) e Bene comune non censibile	555,47	€ 152.728,00	€ 152.728,00

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. - € 22.909,20

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: **€ 129.800,00**
(arrotondati)

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito
all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:
09-09-2020 18:09:53

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

[Redacted signature area]