

All'illustrissimo

Sig. GIUDICE ESECUTORE

dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

del Tribunale di

33170 –PORDENONE -

Esecuzione Immobiliare n. 165/11

## **RELAZIONE PERITALE**

Nell'esecuzione immobiliare promossa da

- ITALFONDIARIO –S.P.A.– con sede in Roma (partita IVA: 00880671003), con l'avv.to Roberto CASUCCI

contro

- 
- 

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone – via Borgo S. Antonio n.12- iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n.524, convocato presso il Tribunale di Pordenone, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice Esecutore dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, riceveva dallo stesso in data 22.02.2012, il seguente incarico e quesito:

- 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;*

2. *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
3. *Descriva, previo necessario accesso all'interno, 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);*
4. *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 individuazione;*
  - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
  - c) *se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**
5. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità 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;*

6. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
7. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5, del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6 della Legge 28.02.1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;*
8. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione*
9. *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota:*
  - a) *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;*
  - b) *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 Legge 03 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);*

- 10. 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 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);*
- 11. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 12. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 13. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), ed in particolare indichi se esistano spese condominiali non pagate relative all'anno in cui è stato trascritto il pignoramento ed all'anno precedente per gli effetti di cui all'art. 63 disp. att. C.c., 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. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 15. 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 nel limite di nove 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 pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile varrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25% 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 ed iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato.*

*16. Alleghi avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero e 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;*

*17. Indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);*

*18. Acquisisca presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico.*

Ritirati i fascicoli degli atti di causa, il sottoscritto, al fine di visionare l'immobile e redigere la perizia di stima:

- Con lettera raccomandata inviata il 29.02.2012, invitavo le parti a mettersi in contatto con il sottoscritto per dare inizio alle operazioni peritali e, nel contempo fissavo il sopralluogo sui luoghi dell'esecuzione per il giorno 12.03.2012 alle ore 14.00;
- In data 12.03.2012 Mi sono recato presso il fabbricato oggetto dell'esecuzione per dare inizio alle operazioni peritali relativamente agli immobili di cui all'atto di pignoramento n. 587 di rep. del 20.04.2011 e così descritti:

COMUNE DI MORSANO AL TAGLIAMENTO – in proprietà a

- F. 25 mapp. 568 Sub. 4

- F. 25 mapp. 648

COMUNE DI MORSANO AL TAGLIAMENTO – in nuda proprietà a

- F. 25 mapp. 568 Sub. 2

- F. 25 mapp. 568 Sub. 3

*(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)*

\*\*\*\*\*

## **DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI**

### **PROVENIENZA**

Gli immobili, oggetto della presente, sono pervenuti agli attuali intestatari a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

- **Relativamente agli immobili identificati al F. 25, mapp. 568, Sub. 2-3**

**(Nuda proprietà a**

Atto di Donazione n. 113283 di rep. del 08.11.2002, notaio Giovanni PASCATTI di San Vito al Tagliamento, registrato a Pordenone il 26.11.2002 al n. 5548 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 15.11.2002 ai n. 19003/13582 e 19004/13583.

*(vedi allegato 2 – atto notaio PASCATTI)*

- **Relativamente agli immobili identificati al F. 25, mapp. 568, Sub. 4 e F.25, mapp. 648**

**(in proprietà a**

Atto di compravendita n. 48804 di rep. del 08.11.2005, notaio Cosimo CAVALLO di San Daniele del Friuli, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 18.11.2005 ai n. 19498 RG/12367 RP

*(vedi allegato 3 – atto notaio CAVALLO)*

.....

## **ISPEZIONE CONSERVATORIA RR.II. DI PORDENONE**

Effettuate le visure ipotecarie presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, sono risultate pubblicate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario n. 48811 di rep. del 08.11.2005, notaio Cosimo CAVALLO di San Daniele del Friuli, iscritta il 18.11.2005 ai n. 19499 R.G./4704 R.P., a favore di

- *BANCA POPOLARE FRIULADRIA – S.P.A. – con sede in Pordenone*

e annotazione per erogazione a saldo annotata il 11.02.2006 ai n. 2504 R.G./395 R.P., gravante sugli immobili così contraddistinti:

### **COMUNE DI MORSANO AL TAGLIAMENTO**

- F. 25, mapp. 568, Sub. 4

- F. 25, mapp. 648, di are 4.20

*(relativamente alla proprietà per l'intero spettante a*

- F. 25, mapp. 568, Sub. 2-3

*(relativamente alla nuda proprietà spettante a*

*e l'usufrutto, per una*

*metà ciascuno, spettante ai Sigg.ri.*

*(vedi allegato 4 – nota di iscrizione)*

- Trascrizione **Verbale di Pignoramento Immobili** n. 587 di rep. del 12.05.2011, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone, trascritta il 30.06.2011 ai n. 9732 RG/6680 RP, a favore di:

- *BANCA POPOLARE FRIULADRIA – S.P.A. – con sede in Pordenone*

gravante sugli immobili così contraddistinti:

COMUNE DI MORSANO AL TAGLIAMENTO

- F. 25, mapp. 568, Sub. 4

- F. 25, mapp. 648, di are 4.20

*(relativamente alla proprietà per l'intero spettante a*

- F. 25, mapp. 568, Sub. 2-3

*(relativamente alla nuda proprietà spettante a ,*

*(vedi allegato 5 – nota di trascrizione)*

.....

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli immobili sono identificati presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone, nel Comune Censuario di Morsano al Tagliamento come segue: *(vedi allegato 6 – estratto di mappa)*

COMUNE DI MORSANO AL TAGLIAMENTO

❖ **Catasto Terreni**

Intestazione:

- F. 25 mapp. 568 FU D'ACCERT di are 03.73

*(vedi allegato 7 – visura catastale)*

❖ **Catasto Fabbricati** – *(vedi allegato 8 – elaborato planimetrico)*

Intestazione:

**nuda proprietà**

- usufrutto per ½

- usufrutto per ½

- F. 25 mapp. 568 Sub. 2 Ctg. C/6 Classe 2 mq. 19 R.C. 29,44

*(vedi allegato 9 – visura catastale)*

*(vedi allegato 10 – planimetria catastale)*

- F. 25 mapp. 568 Sub. 3 Ctg. C/2 Classe 2 mq. 30 R.C. 52,68

*(vedi allegato 11 – visura catastale)*

*(vedi allegato 12 – planimetria catastale)*



❖ **Catasto Fabbricati**

Intestazione: – in proprietà per l'intero

- F. 25 mapp. 568 Sub. 4 Ctg. A/3 Classe 2 vani 5,0 R.C. 253,06

*(vedi allegato 13 – visura catastale)*

*(vedi allegato 14 – planimetria catastale)*

❖ **Catasto Terreni**

Intestazione: – in proprietà per l'intero

- F. 25 mapp. 648 - Terreno della superficie catastale di are 04.20

*(vedi allegato 15 – visura catastale)*

.....

## **DIFFORMITA' CATASTALI**

Da un'attenta analisi tra la mappa catastale, le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si è rilevato quanto segue:

### **Relativamente all'immobile identificato al F.25, mapp. 648**

Sulla particella catastalmente identificata al F.25, mapp. 648 si è rilevata una vecchia costruzione ad uso deposito che non risulta denunciata presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone.

Dovrà essere aggiornata la situazione catastale comprendente l'inserimento in mappa e la presentazione della planimetria catastale.

### **Relativamente al fabbricato identificato al F.25, mapp. 568**

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari catastalmente identificate al F. 25, mapp. 568, Sub. 2-3-4 non identificano correttamente lo stato dei luoghi in quanto non risultano denunciate le variazioni realizzate a seguito dell'intervento edilizio autorizzato giusta concessione edilizia n. 04/02 del 24.01.2002 e successive varianti.

Tale intervento edilizio ha comportato la realizzazione di un'abitazione al piano terra (in nuda proprietà alla Sig.ra con l'usufrutto dei Sigg.ri

e un'abitazione ai piani primo e secondo (in proprietà alla Sig.ra

Dovrà essere presentata nuova denuncia di variazione catastale.

.....

## **VINCOLI ARTISTICI, STORICI**

L'immobile non presenta le caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali da comportare l'esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.Lgs 29.10.1999 n. 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

.....

## **USUFRUTTO**

Le unità immobiliari poste al piano terra e catastalmente identificate al F.25, mapp.568, Sub.2-3 sono gravate dell'usufrutto a favore dei Sigg.ri:

usufrutto per ½

- usufrutto per ½

derivante a seguito atto di donazione n. 113283 di rep. del 08.11.2002, notaio Giovanni PASCATTI di San Vito al Tagliamento

*(vedi allegato 2 – atto notaio PASCATTI)*

.....

## **PROVVEDIMENTI TECNICO-EDILIZI**

- 1) Il fabbricato residenziale è stato realizzato giusta Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n. 2459 del 30.10.1964 *(vedi allegato 16 – autorizzazione edilizia)* e reso abitabile con autorizzazione di abitabilità prot. n.2459/64 del 07.06.1965 *(vedi allegato 17 – autorizzazione di abitabilità)*
- 2) A seguito Autorizzazione per Costruzioni edilizie n. 2175 del 22.06.1970 veniva autorizzata la costruzione di un corpo accessorio ad uso ripostiglio e legnaia.  
*(vedi allegato 18 – autorizzazione edilizia)*
- 3) A seguito Concessione edilizia n. 1201 de 23.04.1982, Concessione edilizia prot. n. 3300/88 del 13.09.1988 e Concessione edilizia n. 3049/96 del 30.04.1996 *(vedi allegato 19 –*

*concessione edilizia*) veniva autorizzata la costruzione di recinzione a delimitazione della proprietà.

- 4) A seguito concessione edilizia n. 04/02 del 24.01.2002 – pratica edilizia n. 01/118 - (*vedi allegato 20 – concessione edilizia*) e successiva concessione edilizia in variante n. 28/05 del 21.06.2005, (*vedi allegato 21– concessione edilizia di variante*) veniva autorizzato un intervento edilizio avente per oggetto la “*Ristrutturazione e ampliamento abitazione per la creazione di una unità immobiliare aggiuntiva*” i cui lavori hanno avuto inizio in data 22.04.2002. (*vedi allegato 22– inizio lavori*)

I lavori di ristrutturazione del fabbricato residenziale risultano completamente ultimati ma, effettuate le ricerche presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Morsano al Tagliamento, non si è reperito il prescritto certificato di agibilità finale.

I lavori di ristrutturazione e ampliamento del corpo accessorio, ricadente sulla particella identificata al F.25, mapp. 648, sono stati realizzati solo in parte, dovrà essere presentata nuova istanza per opere di completamento e variante.

.....

## **STATO OCCUPATIVO**

### **Relativamente all’abitazione al piano terra identificata al F.25, mapp. 568, Sub. 2-3**

L’abitazione, posta al piano terra, sita in Comune di Morsano al Tagliamento – via delle Grave n. 6/1, è attualmente occupata dal Sig.

*(vedi allegato 23 – dichiarazione sostitutiva di certificazione)*

### **Relativamente all’abitazione ai piani primo/secondo identificata al F.25, mapp. 568, Sub. 4**

L’abitazione, posta ai piani primo e secondo, sita in Comune di Morsano al Tagliamento – via delle Grave n. 6/2, è attualmente occupata dai coniugi

*(vedi allegato 24 – dichiarazione sostitutiva di certificazione)*

.....

## **STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI**

### **Relativamente all'abitazione al piano terra identificata al F.25, mapp. 568, Sub. 2-3**

In base all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato il 16.03.2012 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Palmanova i coniugi \_\_\_\_\_ hanno contratto matrimonio il giorno 22.10.1994.

Con atto in data 03.12.2008 a rogito del notaio Francesco CARUSO del distretto notarile di Udine i coniugi \_\_\_\_\_ hanno scelto il regime della separazione dei beni. *(vedi allegato 25 – estratto per riassunto atto di matrimonio)*

### **Relativamente all'abitazione ai piani primo/secondo identificata al F.25, mapp. 568, Sub. 4**

In base all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato il 14.03.2012 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Morsano al Tagliamento i coniugi \_\_\_\_\_ hanno contratto matrimonio il giorno 25.03.2006.

*(vedi allegato 26 – dichiarazione sostitutiva di certificazione)*

.....

## **COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE**

In data 13.03.2012 al prot. 2027/12 il Comune di Morsano al Tagliamento rilasciava certificazione attestante che per gli immobili catastalmente identificati al F. 25, mapp. 568-648 non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.

*(vedi allegato 27– certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori)*

.....

## **SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

In data 13.03.2012 al prot. n. 2026/12 il Comune di Morsano al Tagliamento rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili catastalmente identificati al F.25, mapp. 568-648.

Il Piano Regolatore Generale Comunale attualmente in vigore individua le aree in oggetto ricadenti in zona residenziale "B.1" (di completamento estensiva).

*(vedi allegato 28 – certificato di destinazione urbanistica)*



.....

## **DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI**

Il fabbricato residenziale è stato oggetto di un intervento edilizio autorizzato con concessione edilizia n. 04/02 del 24.01.2002 e successiva concessione edilizia in variante n. 28/05 del 21.06.2005.

I progetti degli impianti termico, elettrico e di contenimento energetico sono stati depositati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Morsano al Tagliamento in data 17.04.2002.

In data 12.02.2004 la ditta

  
 rilasciava dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

*(vedi allegato 29 – dichiarazione conformità impianto elettrico abitazione piano terra)*

*(vedi allegato 30 – dichiarazione conformità impianto elettrico abitazione piano primo/secondo)*

Le unità immobiliari risultano dotate di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano di rete e corpi radianti.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morsano al Tagliamento non si sono reperiti i prescritti certificati di conformità degli impianti di riscaldamento.

.....

## **LIMITI DELL'INDAGINE**

In sede dei vari sopralluoghi non ho indagato circa eventuali "passività ambientali" ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale ad esclusione del manto di copertura del corpo accessorio in lastre ondulate di eternit per una superficie di mq. 50.00 (circa)

.....

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di fabbricato residenziale di tipo bifamiliare composto da due abitazioni soprastanti sito

in Comune di Morsano al Tagliamento – Frazione Mussons – via delle Grave n. 6 e catastalmente identificato al F. 25, mapp. 568, della superficie catastale di mq. 373.00

Nel suo complesso il fabbricato si eleva su tre piani fuori terra e si sviluppa su una superficie coperta di mq. 90.00 (circa) ed un volume fuori terra v.p.p. di mc. 720.00 (circa).

L'area scoperta, di uso comune, presenta un andamento pianeggiante, sistemata a giardino inerbato, i marciapiedi sono pavimentati con piastrelle e calcestruzzo mentre i percorsi esterni sono sistemati con piastre di ghiaio lavato.

La proprietà è recintata con recinzione in muretto e rete metallica plastificata con accesso pedonale dotato di cancello in ferro.

Il fabbricato, realizzato alla metà degli anni '60 e successivamente ristrutturato, presenta struttura in elevazione costituita da muratura in laterizio isolata con cappotto interno e rivestimento superficiale esterno con intonaco a "marmorino", solai d'interpiano e di soffittatura in latero-cemento, manto di copertura in tegole, grondaie e pluviali in lamiera e tramezze interne in laterizio. *(vedi allegato 31 – documentazione fotografica)*

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione può essere così descritta:

**ABITAZIONE AL PIANO TERRA – F.25, mapp. 568, Sub. 2-3 (in nuda proprietà a  
con l'usufrutto dei Sigg.ri**

Trattasi di unità abitativa posta al piano terra, sita al civico n. 6/1, catastalmente identificata al F. 25, mapp. 568, Sub. 2-3 e della superficie commerciale di mq. 90,00 (circa).

L'unità immobiliare è formata da ingresso, locale unico ad uso soggiorno-cucina, lavanderia, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio. *(vedi allegato 32- planimetria stato dei luoghi)*

Le finiture interne prevalenti sono costituite da pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in materiale plastico con vetrocamera dotati di zanzariere e tapparelle, porte interne in legno tamburato, intonaci e tinteggiature interne, porta d'ingresso in materiale plastico.

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico e di riscaldamento autonomo costituito da corpi radianti in ferro e caldaia alimentata a gas metano di rete.

*(vedi allegato 33 – documentazione fotografica interni)*

**ABITAZIONE AI PIANI PRIMO E SECONDO – F.25, mapp. 568, Sub. 4**

**in proprietà a**

Trattasi di unità abitativa posta ai piani primo e secondo con accesso attraverso scala esterna, sita al civico n. 6/2, catastalmente identificata al F. 25, mapp. 568, Sub. 4 e della superficie commerciale di mq. 150.00 (circa).

L'unità immobiliare può essere così descritta: *(vedi allegato 34- planimetria stato dei luoghi)*

- Piano primo: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio con scala di accesso al piano superiore e terrazza esterna;
- Piano secondo: locali accessori alla residenza e bagno.

Le finiture interne prevalenti sono costituite da pavimenti in piastrelle di ceramica e legno, rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in materiale plastico con vetrocamera dotati di zanzariere e tapparelle, porte interne in legno tamburato, intonaci e tinteggiature interne, porta d'ingresso in materiale plastico, scale interne di collegamento al piano secondo con rivestimento in legno

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico e di riscaldamento autonomo costituito da corpi radianti in ferro e caldaia alimentata a gas metano di rete.

*(vedi allegato 35 - documentazione fotografica interni)*

**TERRENO E ACCESSORIO – F.25, mapp. 648 - in proprietà a**

Trattasi di terreno inerbato con sovrastante corpo accessorio ad uso deposito, posto sul retro della proprietà e catastalmente identificato al F. 25, mapp. 648 della superficie catastale di mq. 420.00

L'area, a morfologia pianeggiante, è recintata con recinzione in muretto e rete metallica plastificata con accesso carraio dotato di cancello in ferro.

Il corpo accessorio si eleva su un piano fuori terra, delle dimensioni massime di mt. 10.00x3.50, con altezza media di mt. 2.30, e si sviluppa su una superficie coperta di mq. 35.00 (circa) ed un volume di mc. 80.00 (circa).

Il fabbricato presenta una struttura precaria costituita da muratura in blocchi di calcestruzzo a sostegno della copertura in legno con sovrastante manto in lastre ondulate di eternit.

In adiacenza allo stesso si rileva una tettoia aperta avente struttura precaria in legno.

(vedi allegato 36– documentazione fotografica esterni)

.....  
DATI PLANIVOLUMETRICI

- Superficie catastale di proprietà	(F. 25, mapp. 568)	= mq. 373.00
	(F. 25, mapp. 648)	= mq. 420.00
- Superficie coperta abitazione - F. 25, mapp. 568		= mq. 90.00 (circa)
- Volume v.p.p. fuori terra abitazione - F. 25, mapp. 568		= mc. 720.00 (circa)
- Superficie coperta tettoia esterna - F. 25, mapp. 648		= mq. 35.00 (circa)
- Volume tettoia esterna - F. 25, mapp. 648		= mc. 80.00 (circa)

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE F. 25, mapp. 568, Sub. 2-3

- Abitazione al piano terra		= mq. 90.00 (circa)
-----------------------------	--	---------------------

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE F. 25, mapp. 568, Sub. 4

- Abitazione al piano primo		= mq. 90.00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 8.00 x 0.50	= mq. 4.00 (circa)
- Accessori al piano secondo	mq. 80.00 x 0.70	= mq. 56.00 (circa)
	Sommano	= mq. 150.00 (circa)

.....  
VALORI DI STIMA

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni e loro possibile destinazione economica;
- stato di conservazione e manutenzione del fabbricato;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- la situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare



- la necessità di provvedere agli aggiornamenti catastali ed al completamento della pratica edilizia mediante presentazione di variante e richiesta del certificato di agibilità finale

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che possono influire nella stima, fatto riferimento ai prezzi di mercato locale, ed in comparazione a beni simili a quello in oggetto, per ubicazione e destinazione, e tenendo conto che la frazione di Musson è quasi priva di attività commerciali, si espone la seguente valutazione:

## **VALORE DI MERCATO**

### **1) BENI IN NUDA PROPRIETA' ALLA SIG.RA**

**CON**

#### **L'USUFRUTTO DEI SIG.G.RI**

##### **❖ Abitazione al piano terra identificata al F. 25, mapp. 568, Sub. 2-3**

mq. 90.00 x €/mq. 800,00 = €. 72.000,00

Al valore così determinato viene applicata una riduzione in via forfetaria del 25% 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 ed iscrizioni.

Il valore viene così rideterminato:

- Valore di vendita €. 72.000,00 – (25% su €. 72.000,00) = €. 54.000,00

#### **VALORE USUFRUTTO – SPETTANTE A**

L'unità abitativa catastalmente identificata al F. 25, mapp.568, Sub.2-3 risulta gravata dell'usufrutto a favore dei coniugi

per una metà ciascuno.

Il valore dell'usufrutto è così determinato:

- Valore unità residenziale F.25, mapp. 568, Sub. 2-3 = €. 54.000,00

- Coefficiente di calcolo del valore dell'usufrutto = 30%
- Valore usufrutto = €. 54.000,00 x 30% = €. 16.200,00

**VALORE NUDA PROPRIETA' - SPETTANTE A**

- Valore unità residenziale F.25, mapp. 568, Sub. 2-3 = €. 54.000,00
- a detrarre valore usufrutto = €. 16.200,00
- Valore nuda proprietà = €. 37.800,00

.....

**2) BENI IN PROPRIETA' A**

❖ **Abitazione ai piani primo e secondo identificata al F. 25, mapp. 568, Sub. 4**

mq. 150.00 x €/mq. 800,00 = €. 120.000,00

❖ **Terreno e sovrastante costruzione identificata al F.25, mapp. 648**

mq. 420.00 x €/mq. 40,00 = €. 16.800,00

Sommano = €. 136.800,00

Al valore così determinato viene applicata una riduzione in via forfetaria del 25% 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 ed iscrizioni.

Il valore viene così rideterminato:

- Valore di vendita €. 136.800,00 – (25% su €. 136.800,00) = €. 102.600,00

\*\*\*\*\*

**PROPOSTA DI VENDITA**

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, in qualità di C.T.U. dell'esecuzione immobiliare in oggetto ha rilevato che la proprietà immobiliare, sopra descritta, è costituita da due unità residenziali soprastanti con attiguo lotto di terreno e sovraeretta costruzione in precario stato di conservazione.

I beni oggetto della presente sono di fatto già suddivisi e, pertanto, nel caso di vendita forzata si individuano due lotti distinti e così descritti:

❖ **PRIMO LOTTO**

- Nuda proprietà dell'abitazione al piano terra catastalmente identificata al F. 25, mapp. 568, Sub. 2-3 con l'uso comune dell'area di pertinenza esterna catastalmente identificata al F. 25, mapp. 568, Sub. 5.

Con la precisazione che l'unità abitativa risulta gravata dell'usufrutto a favore dei Sigg.ri

**Prezzo a base d'asta € 37.800,00**

❖ **SECONDO LOTTO**

- Abitazione ai piani primo e secondo, accessibile attraverso scala esterna in proprietà esclusiva, catastalmente identificata al F. 25, mapp. 568, Sub. 4, con l'uso comune dell'area di pertinenza esterna catastalmente identificata al F. 25, mapp. 568, Sub. 5
- Terreno retrostante l'abitazione con sovraeretto fabbricato accessorio in precarie condizioni, catastalmente identificato al F. 25, mapp. 648 di are 04.20

**Prezzo a base d'asta € 102.600,00**

\*\*\*\*\*

Lo scrivente rimette originale e copia del seguente elaborato, e dei relativi allegati, in forma cartacea e su supporto CD-ROM.

Copia della relazione di stima, senza gli allegati, sarà altresì trasmessa al creditore procedente ai creditori intervenuti ed al debitore.

Tanto il sottoscritto espone a conclusione dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li

\_\_\_\_\_ Il C.T.U. \_\_\_\_\_

TONEGUTTI geom. Luigi

Dichiarazione protocollo n. 54174 del 12/03/2002

Planimetria di u.a.u. in Comune di Morsano Al Tagliamento

Via Delle Grave

ALL IA

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Identificativa Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 568

Subalterno: 4

Compilata da:

Mariotti Stefano

Iscritto all'albo:

Geometri

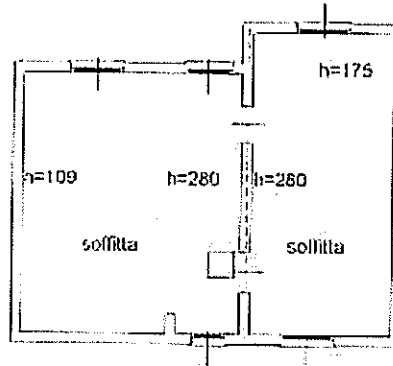
Prov. Pordenone

N. 1014

Scheda n. 1

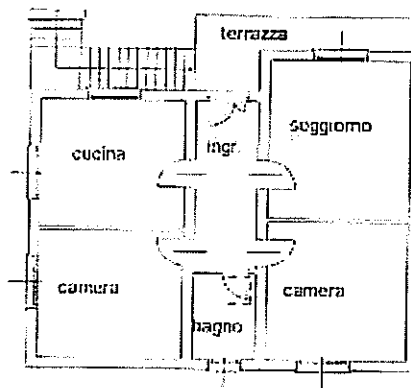
Scala 1:200

**PIANO SECONDO**



**PIANO PRIMO**

H = m 2.80



Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/02/2012 - Comune di MORSANO AL TAGLIAMENTO (01750) - s. foglio: 25 Particella: 568 - Subalterno: 4 -  
VIA DELLE GRAVE n. 6 piano 1-2.

Ultima Planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. 54174 del 12/03/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Morsano Al Tagliamento

ALL. 12

Via Dalle Grave

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 568

Subalterno: 3

Compilata da:

Mariotti Stefano

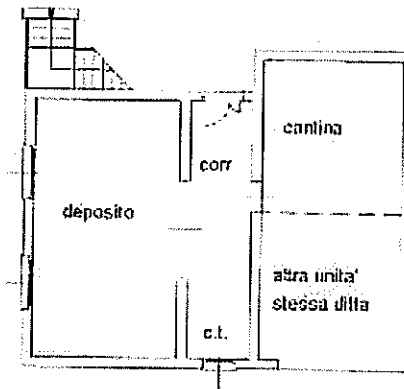
Iscritte all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1014

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**

H = m 2.70

Catasto dei fabbricati - Strada n. 2402/2012 - Comune di MORSANO AL TAGLIAMENTO (UD) - Foglio 25 Particella 568 - Subalterno 3 - VIA DELLE GRAVE n. 6 piano 1.

Ultima Planimetria in atti

MODULI 1/103  
F. 1 - Fog. 3. T. 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

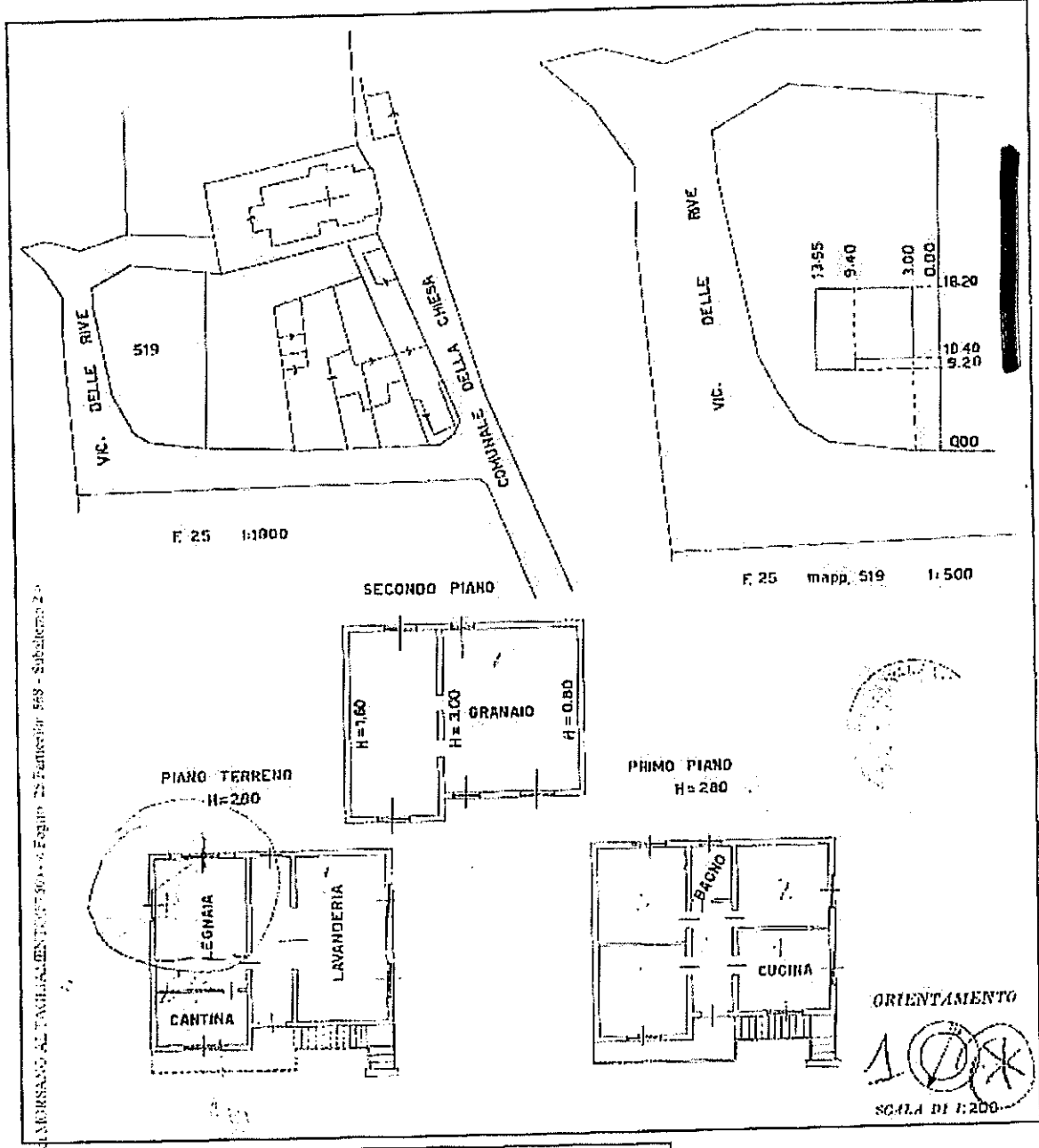
ALL. 10

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DE. DEL. PREVO-LEONE 15 APRILE 1959, N. 647

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MORSANO AL T. Fraz. MUSSONS

Ditta .....  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



MORSANO AL T. CATASTO EDILIZIO URBANO - Foglio 25 - Subaloteno 2 -

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24/11/1965  
PRON. N° 271

Compilata dal GEOM. PASQUALE TIGANI SAVA  
Escritta all'Albo de. GEOMETRI della Provincia di UDINE  
DATA 24-11-1965  
Firma: *Paolo Tigani Sava*

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:  
Mariotta Stefano  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 1014

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

ALL. 8

Comune di Morsano Al Tagliamento

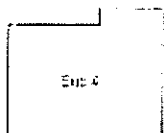
Protocollo n. 54174 del 12/03/2002

Sezione: Foglio: 25 Particella: 568

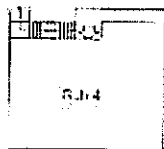
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

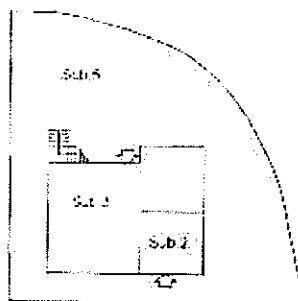
Scala 1 : 500



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERZO



CATASTO DEI FABBRICATI - SITUAZIONE DI 24/02/2012 - COMUNE DI MORSANO AL TAGLIAMENTO (F750) - < foglio: 25 Particella: 568

Ultima Planimetria in atti