

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **14/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione a p.T-**  
**1-2, porzione di fabbricato**

**Esperto alla stima:** Paolo Savoia  
**Codice fiscale:** SVAPLA62S19G888A  
**Partita IVA:** 01658890932  
**Studio in:** Viale Marconi 29 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434521350  
**Fax:** 0434521350  
**Email:** ingpaolosavoia@gmail.com  
**Pec:** paolo.savoia2@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via San Paolo - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) - 33075

**Lotto:** 001 - Abitazione a p.T-1-2, porzione di fabbricato

**Corpo:** A - Fabbricato fatiscente in prolungato totale stato di abbandono e degrado

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

[REDACTED] con diritti e oneri reali di Proprietà per 1/2

[REDACTED], con diritti e oneri reali di Proprietà per 1/2., foglio 14, particella 561, indirizzo Via San Paolo, piano T-1-2, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Tot.92 m2; Tot.escl aree scop.92 m2, rendita € 227,76, sezione censuaria MORSANO AL TAGLIAMENTO, foglio 14, particella 561, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 228 m2

### 2. Possesso

**Bene:** via San Paolo - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) - 33075

**Lotto:** 001 - Abitazione a p.T-1-2, porzione di fabbricato

**Corpo:** A - Fabbricato fatiscente in totale stato di abbandono e degrado

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via San Paolo - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) - 33075

**Lotto:** 001 - Abitazione a p.T-1-2, porzione di fabbricato

**Corpo:** A - Fabbricato fatiscente in totale stato di abbandono e degrado

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via San Paolo - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) - 33075

**Lotto:** 001 - Abitazione a p.T-1-2, porzione di fabbricato

**Corpo:** A - Fabbricato fatiscente in totale stato di abbandono e degrado

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via San Paolo - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) – 33075

**Lotto:** 001 - Abitazione a p.T-1-2, porzione di fabbricato

**Corpo:** A - Fabbricato fatiscente in totale stato di abbandono e degrado

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via San Paolo - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) - 33075

**Lotto:** 001 - Abitazione a p.T-1-2, porzione di fabbricato

**Corpo:** A - Fabbricato fatiscente in totale stato di abbandono e degrado

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via San Paolo - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) - 33075

**Lotto:** 001 - Abitazione a p.T-1-2, porzione di fabbricato

**Corpo:** A - Fabbricato fatiscente in totale stato di abbandono e degrado

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** via San Paolo - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) - 33075

**Lotto:** 001 - Abitazione a p.T-1-2, porzione di fabbricato

**Prezzo da libero:** € 4.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

### Premessa

L'immobile, in unico lotto, è situato in comune di Morsano al Tagliamento (PN), via San Paolo con affisso civico 33. Esso è porzione di più ampio fabbricato in linea suddiviso in porzioni autonome ed è porzione prospiciente via San Paolo, tratto della SP44, da cui si accede. L'unità in oggetto (come quella confinante per quanto dall'esterno visibile) è fabbricato fatiscente in totale prolungato stato di abbandono e degrado. Il valore dell'immobile corrisponde quindi all'area (edificabile), attuale sedime e scoperto pertinenziale, resa libera cioè a fabbricato demolito, in relazione alla potenzialità edificatoria ad essa connessa in relazione alle disposizioni edilizie-urbanistiche di P.R.G.C. e della L.R.19/2009 e s.m.i. nell'ottica degli interventi per-

messi dallo strumento urbanistico previa presentazione di pratica edilizia e di rilascio del corrispondente titolo autorizzativo. La quota parte in capo al soggetto esecutato in diritti ed oneri reali e per quota parte è proprietà per 1/2.

**Beni in Morsano Al Tagliamento (Pordenone)**  
Località/Frazione  
via San Paolo

**Lotto: 001 - Abitazione a p.T-1-2, porzione di fabbricato**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fabbricato fatiscente in totale stato di abbandono e degrado.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Morsano Al Tagliamento (Pordenone)

CAP: 33075, via San Paolo n.33

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Note: La sorella del soggetto esecutato, comproprietaria dell'immobile, è nel contempo amministratrice di sostegno del debitore, come da relativo Procedimento n.291/14 R.G. n°1739/14 Cron. del sig. Giudice tutelare dott. Enrico Manzon dd.24.04.2014 del Tribunale di Pordenone, che si allega.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] con diritti e oneri reali di Proprietà per 1/2; [redacted] con diritti e oneri reali di Proprietà per 1/2, foglio 14, particella 561, indirizzo Via San Paolo, piano T-1-2, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Tot. 92 m2; Tot. escl. aree scop. 92 m2, rendita € 227,76

Derivante da: COMPRAVENDITA del 23.09.1987, di Rep. n.23488 e Fasc.n.6598, Rogante dott. Pascatti Giovanni, notaio in San Vito al Tagliamento, registrato a Registrazione il 12.010.1987 al n.838 ed ivi trascritto in data 16.10.1987 ai n.ri 10452/8190.

Confini: Il fabbricato risulta sovraeretto sulla particella 561 del Fg.14, sedime e scoperto del fabbricato. I confini partendo da nord in senso orario sono: -nord: scoperto pertinenziale, terreno e fabbricati particella 384, salvo se altri; -est: particella 1071 e strada comunale via San Paolo, salvo se altri; -sud: terreno particella 1072, particella 1073, salvo se altri; -ovest: terreno e fabbricato particella 1333 a confine con quello in oggetto, salvo se altri.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria MORSANO AL TAGLIAMENTO, foglio 14, particella 561, qualità

ENTE URBANO, superficie catastale 228 m2

Derivante da: COMPRAVENDITA del 23.09.1987, di Rep. n.23488 e Fasc.n.6598, Rogante dott. Pascatti Giovanni, notaio in San Vito al Tagliamento, registrato a Registrazione il 12.010.1987 al n.838 ed ivi trascritto in data 16.10.1987 ai n.ri 10452/8190.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato, per quanto ispezionabile, dato lo stato di prolungato abbandono e degrado, presentava irregolarità in termini dimensionali a p.t. per altezza utile e l'accesso all'ingresso era in parte coperto da tettoia non rinvenuta nelle schede catastali, tettoia in condizioni precarie e da rimuovere. La stessa peraltro utilizzava anche lastre ondulate rette con ogni probabilità in fibrocemento con amianto. Le condizioni dell'immobile erano, come riportato in descrizione, tali da sconsigliare di accedere ai piani superiori primo e secondo, quindi non era possibile pronunciarsi oltre sul punto. A piano terra l'accesso alla scala interna era frontale diretto e privo di divisorio come invece rappresentato nella scheda.

Note: Nell'ipotesi, considerata migliore in termini di valorizzazione, di procedere a demolizione del fatiscente fabbricato, si tralascia conseguentemente qualsiasi onere volto a regolarizzate catastalmente lo status quo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note generali: Per quanto riferitomi telefonicamente in data 03.10.2016 dalla comproprietaria e sorella sig.ra [REDACTED] quest'ultima era nominata amministratore di sostegno in favore del fratello e soggetto esecutato [REDACTED] con incarico a tempo indeterminato come da Provvedimento del sig. Giudice Enrico Manzon a prot.n.291/14 R.G. n°1739/14 Cron.del Tribunale di Pordenone di data 24.04.2014, che si allega alla presente.

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

L'immobile è situato in comune di Morsano al Tagliamento (PN), via San Paolo con affisso civico 33. L'immobile è porzione di più ampio fabbricato residenziale in linea suddiviso in porzioni autonome, in posizione di testa e prospiciente la pubblica via San Paolo, tratto della SP44, da cui si accede. L'unità in oggetto (come quella confinante per quanto dall'esterno visibile) è fabbricato fatiscente in totale prolungato stato di abbandono e degrado a giudicare dalle condizioni riscontrate (si veda descrizione). La zona è essenzialmente residenziale con presenza di altri fabbricati a tipologia sia analoga in linea che unifamiliari e plurifamiliari non alti (2 - 3 piani f.t.) di edificazione non recente, alcuni dei quali ristrutturati. Il fabbricato in oggetto è sito in zona nord-est rispetto al centro del capoluogo, da cui dista 3 - 400 m ca, centro identificabile con la confluenza fra le via Infanti, ove sono ubicati Municipio, limitrofa chiesa, banca ed attività commerciali, via Roma e via San Paolo, quest'ultime con altri servizi ed attività commerciali e costituenti nel complesso il nucleo centrale del capoluogo. Via Roma, tratto della SP8, in particolare attraversa in direzione nord-sud il capoluogo e costituisce collegamento col comune di San Vito al Tagliamento (PN), 10.5 km ca a nord. La SP13 collega Morsano al Tagliamento (PN) col comune di Cordovado (PN), 5 km ca ad ovest; infine via San Paolo, ove è ubicato il fabbricato in oggetto, tratto della SP44, che collega il capoluogo alla frazione di San Paolo posta 2.6 km ca a nord-est del comune capoluogo. Il contesto di circondario diventa agricolo a campi coltivati 2 - 300 m ca ad est rispetto al fabbricato pignorato. In termini di ubicazione per l'immobile vi è dunque regolare possibilità di fruire delle infrastrutture comunali con mezzi privati.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole

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

**Servizi offerti dalla zona:** Comune, Scuole dall'infanzia a secondaria di primo grado, Biblioteca, Pa-

lestra, Casa di riposo, poste italiane, banche

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** San Vito Tagliamento (PN), Portogruaro (VE), Latisana (UD) .

**Attrazioni paesaggistiche:** non riportate. Territorio di risorgive, fiume Tagliamento .

**Attrazioni storiche:** riferiti rinvenimenti reperti di epoca romana in località Pars.

**Principali collegamenti pubblici:** Pullman ATAP da Morsano Tagl.to verso circondario 0.5 km, Trenitalia FFSS Casarsa d. Delizia (PN), Latisana 16 km ca, Autostrade A4 e A28 da Portogruaro (VE) 15 km ca, Aeroporto Friuli V.G., Ronchi dei Legionari (GO) 60 km ca, Aeroporto di Treviso 81 km ca, Aeroporto Marco Polo di Venezia, Tessera 75 km ca

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 24/03/2005 ai nn. 133 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/05/2005 ai nn. 7296/4716.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore di [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO; A rogito di TRIBUNALE C.P. DI VENEZIA in data 07/06/2005 ai nn. 169/2005 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/11/2005 ai nn. 19500/12368.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 20/02/2010 ai nn. 114/2010 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 12/03/2010 ai nn. 4162/2857.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 16/07/2005 ai nn. 1278; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/10/2014 ai nn. 11028/1699; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 3.478,25.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PORDENONE in data 14/12/2015 ai nn. 2429 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/01/2016 ai nn. 528/382.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fabbricato fatiscente in totale stato di abbandono e degrado

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

**Spese di gestione condominiale:** --

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente in quanto non necessaria dato lo stato fabbri-

cato

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] Proprieta` per 1/2 RETTI Daniela - Proprieta` per 1/2 proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giovanni Pascatti, in data 23/09/1987, ai nn. 23488/6598; registrato a Pordenone, in data 12/10/1987, ai nn. 838/IV.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Non risultano pratiche edilizie per l'immobile pignorato

NOTE: Era rilasciata in relazione all'esito dell'accesso agli atti a competente Ufficio, Attestazione, che si allega, a Prot.5998/16, Prec.5793/16 del 26.09.2016 a firma digitale del Responsabile Area Gestione del Territorio, per. ed. Nicodemo Maurizio, del Comune di Morsano al Tagliamento, in cui attestava che da quanto è emerso dall'indagine effettuata presso l'archivio comunale non risultano agli atti pratiche edilizie relativamente all'immobile catastalmente contraddistinto con il FG.14, Mapp.561.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Era rilasciata Attestazione in relazione all'esito dell'accesso agli atti al competente Ufficio, che si allega, a Prot.5998/16, Prec.5793/16 del 26.09.2016 a firma digitale del Responsabile Area Gestione del Territorio, per. ed. [REDACTED] del Comune di Morsano al Tagliamento, in cui attestava che da quanto è emerso dall'indagine effettuata presso l'archivio comunale non risultano agli atti pratiche edilizie relativamente all'immobile catastalmente contraddistinto con il FG.14, Mapp.561. Nell'atto di provenienza, a pag.2, risulta scritto che parte venditrice dichiara che le opere di costruzione del fabbricato in oggetto sono iniziate in data anteriore al 01.09.1967. Non risulta possibile pronunciarsi sulla regolarità edilizia non rinvenendo alcuna documentazione riguardante l'immobile pignorato al competente Ufficio.

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n.21 approvata con Delibera C.C. n.14 del 29.08.2014, entrata in vigore il 28.05.2015



Zona omogenea:	B2 - Di completamento, estensiva -
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 m3/m2
Rapporto di copertura:	non vi è indice
Altezza massima ammessa:	9 m, o pari a esistente
Volume massimo ammesso:	(228+150) m3 da PRGC; da L.R.19/2009 e s.m.i. (228)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Vedasi note sottostanti

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Intervento e volumetria massima sopra ipotizzati sono da ritenersi in ogni caso indicativi e sommari. Nell'ipotesi di voler procedere ad intervento edilizio, in ogni caso, si ribadisce, andrà presentata idonea pratica edilizia e relativi elaborati al fine di identificarne in modo puntuale consistenza volumetrica definitiva ed attuabilità, possibili solo ad avvenuto rilascio del titolo autorizzativo da parte del Comune. La residua potenzialità edificatoria segue quanto anticipato e presuppone aver esatta contezza della volumetria del fatiscente fabbricato che, per le ragioni di inaccessibilità spiegate, non era rilevabile se non parzialmente. Non va tralasciato, come in generale in casi di ristrutturazioni e nel caso specifico a confine, aspetti al momento non identificabili e quantificabili quali ad es. il dover procedere in fase di intervento a consolidamenti ed opere inerenti anche i fabbricati a confine.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Fabbricato fatiscente in totale stato di abbandono e degrado**

L'immobile, alla data della presente, è fatiscente fabbricato in totale e prolungato stato di abbandono e degrado, facente parte di più ampio fabbricato in linea suddiviso in unità autonome, ed anch'esso, almeno anche per la porzione intermedia, in condizioni analoghe, per quanto visibile e non oggetto quest'ultima, cioè la restante porzione del suddetto fabbricato, della presente Procedura. L'immobile in oggetto era originariamente concepito come abitazione a 3 piani f.t., piano T-1-2, con ultimo piano soffitta, su area costituente sedime e scoperto pertinenziale del fabbricato medesimo. Erano presenti, all'epoca di sopralluogo, oltre al collaboratore del Sosituto Custode ed al sottoscritto con proprio ausiliario, la sorella [REDACTED] del soggetto esecutato [REDACTED] comproprietaria col medesimo e nel contempo amministratrice di sostegno (come da relativo procedimento n.291/14 R.G. n°1739/14 Cron. del sig. Giudice tutelare dott. Enrico

Manzon dd.24.04.2014). Le condizioni del fabbricato erano tali per cui lo stato di prolungato abbandono e degrado rendevano difficoltoso lo stesso accesso al piano terra fabbricato che pur avveniva, tramite lo scoperto, dal cancello di accesso diretto dalla pubblica via San Paolo, tratto della SP44. Il predetto cancello carraio, metallico a doppia anta, risultava non chiuso, così come anche il fatiscente fabbricato che si raggiungeva passando sotto tettoia lignea, non presente in planimetria catastale, evidentemente improvvisata e precaria con presenza anche di lastre rette ondulate in fibrocemento quasi certamente con amianto. Vi era presenza di incolto con erba alta, rami non tagliati, presenza di materiali di risulta, ecc. che ostruivano l'accesso. Si accedeva quindi al fatiscente fabbricato "liberamente", giacchè privo di porta d'ingresso, a piano terra; per buona parte il locale principale, stanza, risultava anch'esso ingombro di materiali estranei ammassati, fra gli altri materasso, scatolone, tubi, ramaglie tagliate, barattoli, vecchi materiali da costruzione, porta rimossa e appoggiata capovolta ad un muro, ecc. Il tutto in uno stato di totale assenza di igiene che complicava e ostacolava il regolare prosieguo del sopralluogo e l'accesso agli altri locali di piano terra, anche aperte le porte dei medesimi. Provava lo scrivente a salire ai piani superiori ed anche tale azione era impedita dal manifesto stato di avanzato degrado e marcescenza degli appoggi di base delle travi lignee di sostegno della rampa delle scale interne in legno e ne sconsigliava decisamente ogni calpestio. Il soffitto della stanza (con apparente controsoffitto) presentava centralmente un vasto alone, presumibilmente derivante da infiltrazioni anche dai piani superiori. Per quanto sopra e visibile le finiture di pavimenti e murature erano pressochè irriconoscibili. Gli infissi interni ove presenti erano ad anta in legno, esterni in legno, scuri in legno ad anta in più parti staccati dai cardini, il tutto si ribadisce in avanzato deterioramento e incuria. Per ragioni di scarsa sicurezza e potenziale pregiudizio all'incolumità delle persone, per il deterioramento dei materiali costruttivi e per la totale assenza di igiene e insalubrità dei locali, il sottoscritto riteneva di non procedere oltre e abbandonava e usciva da piano terra fabbricato. Da un punto di vista meramente descrittivo e quindi basandosi, per quanto sopra, solo sulle planimetrie catastali, risalenti al 1986, a piano terra vi è stanza centrale con ripostiglio in parte sottoscala, cucina separata e bagno. Con scala interna posta frontale all'ingresso, ad unica rampa, si salirebbe a piano 1 ove vi sarebbero camera e ripostiglio. Da qui, con ulteriore rampa, si raggiungerebbe piano 2 che era indicata soffitta. La struttura portante, con ogni riserva del caso, non essendo visibile per quanto sopra e per la totale assenza di documentazione utile allo scopo, dal competente Ufficio, si può solo presumere sia con pareti in muratura e solai in legno. Dato il contesto già ribadito di prolungato e totale abbandono e degrado sia strutturale che igienico ed al fine di impedire il libero accesso di persone estranee all'immobile, salvo soggetti aventi titolo quali ad esempio quelli con futuri eventuali incarichi di demolizione, ristrutturazione, ecc., il sostituto Custode provvedeva a chiudere il cancello con lucchetto e lasciava copia chiave all'amministratrice di sostegno. Quest'ultima comunicava peraltro di aver inoltrato tramite racc.ta A/R al Comune di Morsano al Tagliamento Richiesta di Inagibilità fabbricato, che si allega.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] na proprietà

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: in compravendita si legge inizio costruzione in data anteriore al 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: dal competente Ufficio non risultavano provvedimenti autorizzativi in genere

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.20 m a p.T

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è in condizioni, come già ripetutamente esposto in condizioni di prolungato totale abbandono e incuria, avanzato degrado e assenza di igiene e potenziale pericolo e pregiudizio ad eventuali soggetti occupanti (anche non aventi titolo, occasionali ecc., data anche la presenza di

materasso) per il conseguente stato di degrado dei materiali costruttivi e di totale assenza di igiene. Dato il contesto ampiamente descritto di prolungato totale abbandono e degrado sia strutturale che igienico, il collaboratore al Sostituto Custode chiudeva con lucchetto il cancello di accesso, evitando l'accesso di persone estranee all'immobile. L'amministratrice comunicava peraltro di aver inoltrato tramite racc.ta A/R al Comune Richiesta di Inagibilità fabbricato, che si allega.

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza.**

Il criterio più idoneo per stimare il bene è quello di trasformazione, coincidente col valore di mercato dell'area edificabile (e quindi conseguente massima volumetria realizzabile) della particella 561, attuale sedime e scoperto del fatiscente fabbricato, liberata dal medesimo e dedotti i costi per la demolizione. Sull'area edificabile così resa libera, sarà poi possibile presentare relativa pratica edilizia per intervento di ristrutturazione con ampliamento per il rilascio del relativo titolo autorizzativo da parte del Comune. Per quanto comunicato dall'attuale comproprietaria ed amministratrice di sostegno del soggetto esecutato, sarebbe già stata inoltrata Richiesta di Inagibilità al Comune di appartenenza con raccomandata A/R dd. 05.09.2016, che si allega. Quando il Comune ne prenderà atto è ragionevole attendersi lo diverrà anche formalmente. Nello specifico ad area liberata dall'attuale fatiscente fabbricato, previa presentazione di apposita pratica edilizia e ad avvenuto rilascio del relativo titolo da parte del Comune, potrà a quel punto essere condotto intervento di ristrutturazione con ampliamento alla massima volumetria edificabile. Quest'ultima in base alla Zona omogenea B2 dell'immobile, allo strumento urbanistico vigente ed alla superficie del lotto (particella 561, catastalmente pari a 228 m<sup>2</sup>) risulta pari a 228 m<sup>3</sup>, considerando la completa demolizione del fabbricato esistente e ipotizzando intervento di ristrutturazione con ricostruzione ed ampliamento, nel rispetto delle distanze e vincoli previsti dallo strumento predetto. Alla precedente volumetria, per il citato strumento urbanistico, sono realizzabili ulteriori 150 m<sup>3</sup>. In base invece alla L.R. 19/2009 e s.m.i. sono realizzabili ulteriori 200 m<sup>3</sup>, in deroga ed alternativa ai 150 m<sup>3</sup> precedenti, anche in questo caso nei limiti e vincoli previsti dalla citata L.R. Al valore derivante dalla volumetria massima realizzabile e coincidente con la consistenza di cui al presente paragrafo, vanno dedotti i costi di demolizione e conferimento in discarica autorizzata. Intervento e volumetria massima sopra ipotizzati sono da ritenersi in ogni caso indicativi e sommari. Nell'ipotesi di voler procedere ad intervento edilizio, in ogni caso, si ribadisce, andrà presentata idonea pratica edilizia e relativi elaborati in cui saranno verificati in modo puntuale volumetria definitiva ed attuabilità, possibili solo ad avvenuto rilascio del titolo autorizzativo da parte del Comune. La stima sarà fatta a corpo per l'area edificabile.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

**(quanto di seguito è in stretta correlazione con quanto già sopra specificato, motivo per cui ne risulta inevitabile una sostanziale ripetizione).**

L'immobile da stimare è fatiscente fabbricato in prolungato totale stato di abbandono e degrado stando a quanto riscontrato in corso di sopralluogo (vedasi al capitolo descrizione). Il criterio più

idoneo per stimare il bene è quello di trasformazione, coincidente col valore di mercato dell'area edificabile (e quindi conseguente massima volumetria realizzabile) della particella 561, attuale sedime e scoperto del fatiscente fabbricato, liberata dal medesimo e dedotti quindi i costi per la demolizione. Sull'area edificabile resa libera, sarà poi possibile presentare relativa pratica edilizia per intervento di ristrutturazione con ampliamento per il rilascio del relativo titolo autorizzativo da parte del Comune. Per quanto comunicato dall'attuale comproprietaria ed amministratrice di sostegno del soggetto esecutato, sarebbe già stata richiesta di Inagibilità al Comune di appartenenza con raccomandata A/R dd. 05.09.2016. Quando il Comune ne prenderà atto lo diverrà anche formalmente.

Nello specifico ad area liberata dall'attuale fatiscente fabbricato, previa presentazione di apposita pratica e ad avvenuto rilascio del relativo titolo da parte del Comune, potrà a quel punto essere condotto intervento di ristrutturazione con ampliamento alla massima volumetria edificabile. Quest'ultima in base alla Zona omogenea B2 dell'immobile, allo strumento urbanistico vigente ed alla superficie del lotto risulta pari a 228 m3, considerando la completa demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione, nel rispetto delle distanze e vincoli previsti dallo strumento predetto. Alla precedente volumetria, per il citato strumento urbanistico, sono realizzabili ulteriori 150 m3. In base invece alla L.R. 19/2009 e s.m.i. sono realizzabili ulteriori 200 m3, in deroga ed alternativa ai 150 m3 precedenti, anche in questo caso nei limiti e vincoli previsti dalla citata L.R. Al valore derivante dalla volumetria massima realizzabile vanno dedotti i costi di demolizione e conferimento in discarica autorizzata.

Intervento e volumetria massima sopra ipotizzati sono da ritenersi in ogni caso indicativi e sommari. Nell'ipotesi di voler procedere ad intervento edilizio, in ogni caso, si ribadisce, andrà presentata idonea pratica edilizia e relativi elaborati al fine di verificarne in modo puntuale consistenza definitiva ed attuabilità, possibili solo ad avvenuto rilascio del titolo autorizzativo da parte del Comune. La stima sarà fatta a corpo, tenuto conto di quanto sotto riportato circa le fonti.

**Elenco fonti:**

Catasto di Morsano al Tagliamento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Morsano al Tagliamento. OMI [Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate], Borsini FIMAA 2014/15 Pordenone (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e FIAIP 2015 F.V.G. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Agenzie immobiliari ed operatori di settore.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate non offre dati, direttamente accessibili, per terreni edificabili. Il sottoscritto interpellava funzionario esperto dell'Agenzia per avere ulteriori riscontri utili allo scopo e in riferimento al comune di ubicazione dell'immobile pignorato.

FIMAA 2014/2015: non sono rilasciati valori riferiti ad aree edificabili in genere.

FIAIP 2015: per comuni secondari, quale quello in oggetto, i valori riportati vanno da un minimo di 20 €/m3 (aree non urbanizzate) ad un max di 80 €/m3 (aree urbanizzate).;

Altre fonti di informazione: Comune, Professionisti, Agenzie immobiliari ed operatori di settore.

**8.2 Valutazione corpi:****A - Fabbricato fatiscente in totale stato di abbandono e degrado. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessory			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricato fatiscente in totale stato di abbandono e degrado	Abitazione di tipo economico [A3]	0,00	€ 12.000,00	€ 6.000,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.500,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 4.500,00

**Note finali dell'esperto:**

Il valore attribuibile all'immobile è costituito dal terreno edificabile, ora sedime e scoperto di fatiscente fabbricato, demolito quest'ultimo. Il tutto in una congiuntura economica e finanziaria ben nota e conseguente scarsa appetibilità delle aree edificabili.

**Allegati**

Allegato 1 Verbale di sopralluogo del 04.10.2016.

Allegato 2 Fotografie del compendio alla data di sopralluogo nel corso dell'incarico di valutazione nell'E.I. n.14/2016.

Allegato 3 Documentazione catastale del compendio.

Allegato 4 Coordinate edilizie ed urbanistiche.

- Certificato di destinazione urbanistica ai sensi art.30 del D.P.R.n.380/01 e s.m.i., e dell'art.34 della L.R.19/2009;

- Certificato di assenza provvedimenti sanzionatori ai sensi art.41 della Legge 47/85 e s.m.i.;

- Titoli autorizzativi Edilizi - Urbanistici.

Allegato 5 Titolo di provenienza.

Allegato 6 Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale e formalità pregiudizievoli.

Allegato 7 Agenzia delle Entrate. Contratti di locazione o comodato.

Allegato 8 Estratto per riassunto dai registri degli atti di nascita di Retti Andrea. Certificato di residenza di Retti Andrea.

Allegato 9 Attestato di Prestazione Energetica (non necessità).

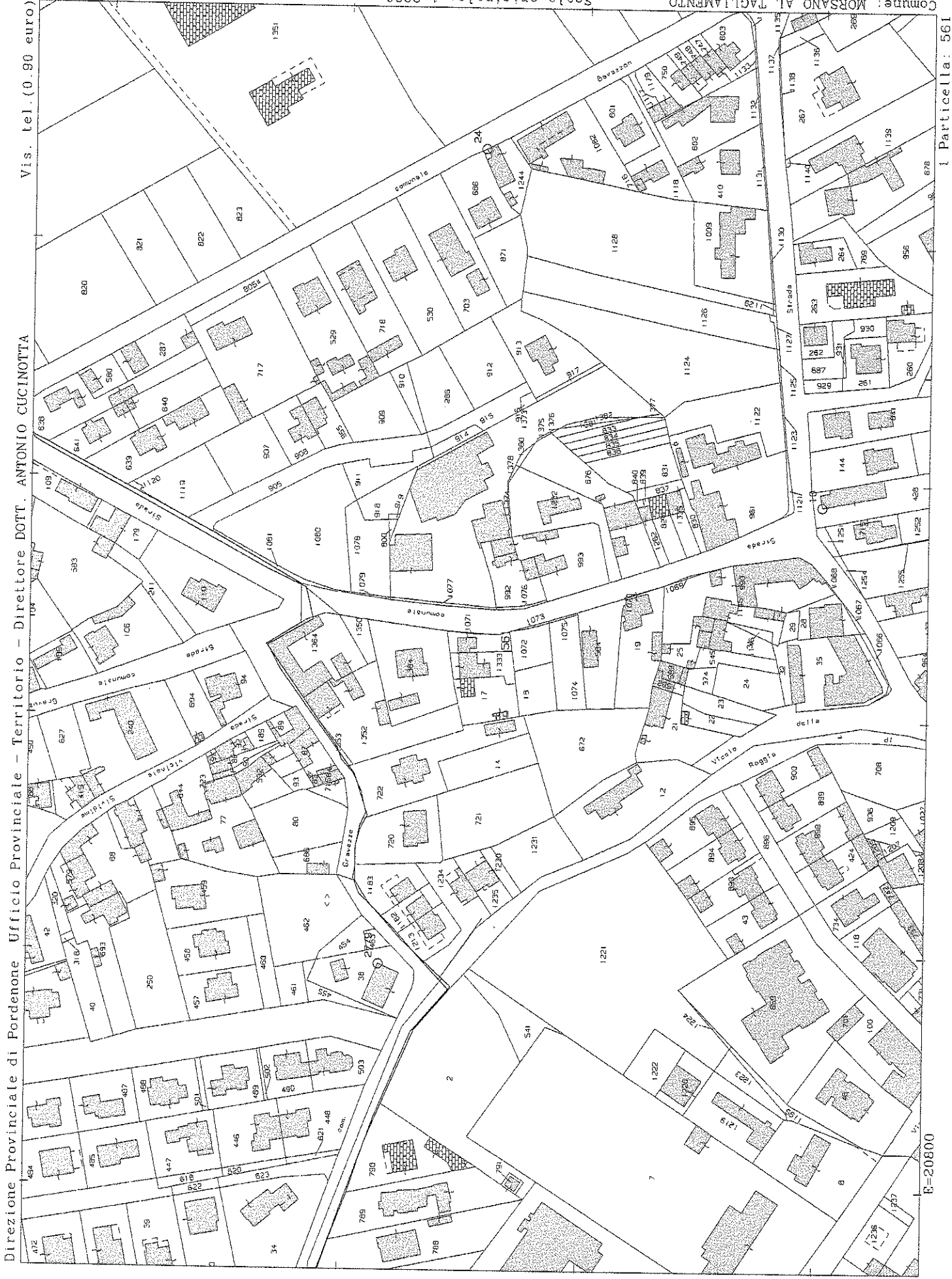
Allegato 10 Provv.to nomina amministratore sostegno Trib.le PN; richiesta Inagib.tà fabbricato pignorato

Data generazione:

09-10-2016 18:10:04

L'Esperto alla stima

**Paolo Savoia**



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



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

X Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

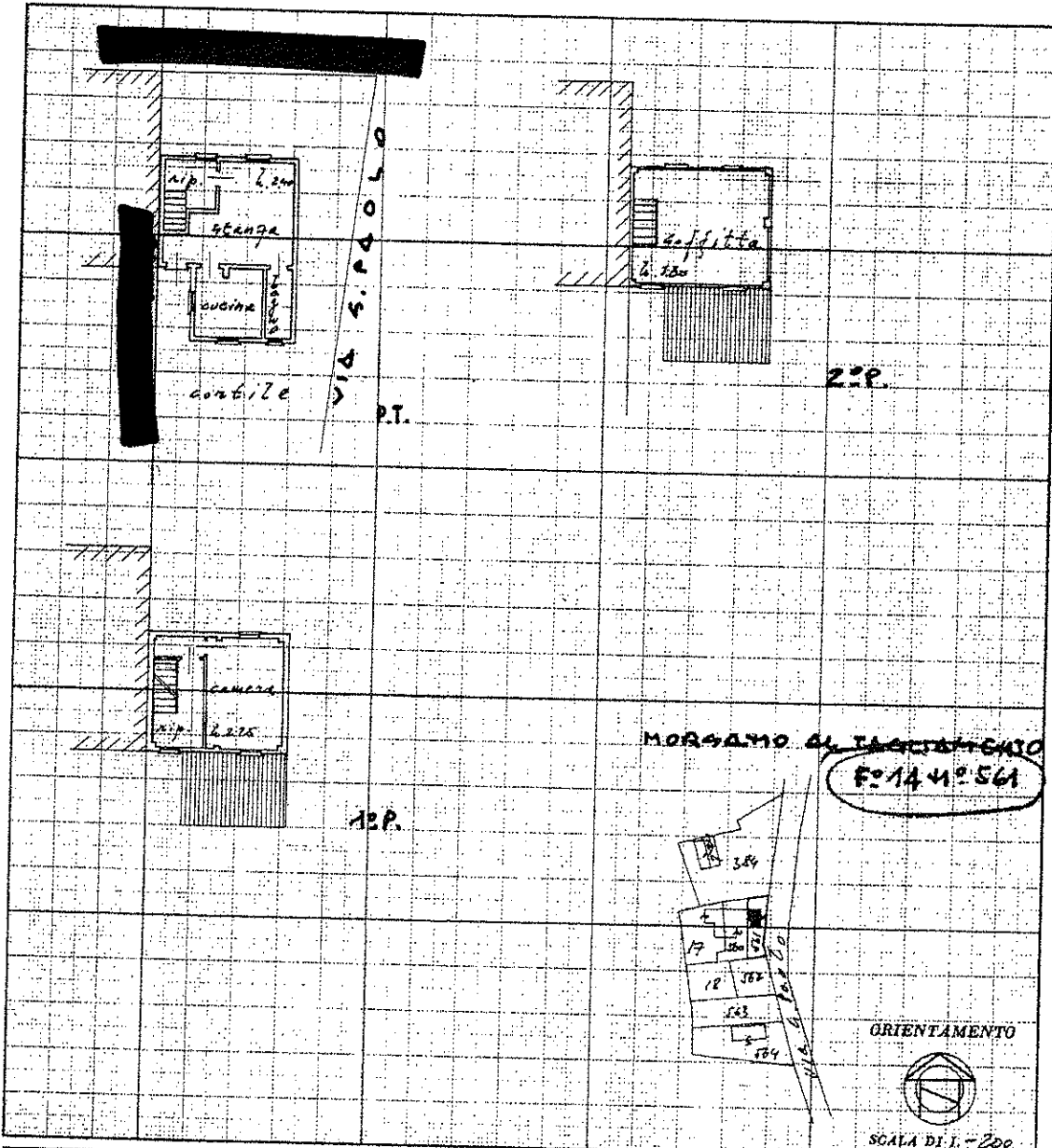
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MORSANO AL TAGLIAMENTO** **S. PAOLO**

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PORTOFINO**



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **23-10-86**

PROF. N° **3344B**

Compilata dal geom. [REDACTED]  
(Titolo, nome e cognome dell'incaricato)

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di **PORTOFINO**

DATA **20 settembre 1986**

Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/09/2016 - Comune di MORSANO AL TAGLIAMENTO (F750) - < Foglio: 14 - Particella: 561 - Subalferno: 0 >  
VIA SAN PAOLO piano: T-1-2,

Ultima planimetria in atti