

**STUDIO TECNICO GAMMASEI**

Geom. **LUIGI LENARDUZZI** e **BRUNO TOME'**

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail [studiotecnicogammasei.st@tin.it](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE N. **99/2008**

**RELAZIONE DI STIMA**

DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI

Cordenons 19 dicembre 2008

IL C.T.U.

geom. Luigi LENARDUZZI

## PREMESSA

In data 6 ottobre 2008 il Giudice dell'esecuzione dott. Petrucco Toffolo, nominava il sottoscritto CTU nella procedura in oggetto. In data 22 ottobre 2008, previo giuramento di rito del CTU, il Giudice dell'esecuzione immobiliare conferiva il seguente incarico:

In particolare, il C.T.U., letti gli atti del fascicolo, ed in particolare il provvedimento per l'autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c. e di delega ex art. 591 bis c.p.c.,

- 1) previa verifica della documentazione, di cui all'art. 567 cpc, segnali tempestivamente al GE e ai creditori istanti eventuali carenze;
- 2) provveda comunque alla risoluzione delle problematiche catastali evidenziate nella certificazione ipo-catastale o in quella notarile sostitutiva;
- 3) precisi la sussistenza di eventuali diritti personali di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;
- 4) controlli, anche mediante esame della certificazione ipo-catastale o di quella notarile sostitutiva, se sussistono diritti di usufrutto ed in quale misura, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto;
- 5) identifichi e stimi i beni staggiti previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico - edilizia con riferimento alle vigenti normative in materia edilizia ed urbanistica, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 (art. 18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici.
- 6) accerti, con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;
- 7) richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato titolare degli immobili pignorati, preoccupandosi di pro-

curarsi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici.

8) nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa, previo apposito specifico incarico del giudice che ritenga di procedere alla divisione ex articolo 599 ss. c.p.c., accerti se il bene è comodamente divisibile, e, in caso positivo, predisponga un progetto divisionale con la formazione di tante porzioni quanti sono i condividenti, ai sensi degli art. 720 ss. c.c.;

9) trattandosi di unità immobiliare in condominio, richieda all'amministratore del condominio medesimo, apposita dichiarazione, dalla quale risultino le eventuali pendenze condominiali in capo all'esecutato relative all'anno in corso e a quello precedente (di cui l'aggiudicatario debba rispondere ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.);

10) riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 41, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

11) nel caso in cui il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati già depositato negli atti della procedura sia scaduto, accerti il CTU che gli strumenti urbanistici relativi ai suddetti terreni, non siano stati modificati, anche mediante piani regolatori solo adottati dagli organi comunali competenti;

12) indichi gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti, sui beni pignorati, da cancellare.

13) l'esperto terminata la relazione, invierà copia ai creditori procedenti3/o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o elettronica nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Entro lo stesso termine depositerà in cancelleria l'originale della perizia, oltre la copia cartacea completa di tutti gli allegati e dei floppy disc o CD-ROM (compresa la planimetria).

#### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto, ha provveduto ad effettuare il sopralluogo agli immobili oggetto di esecuzione ed a verificare presso i Pubblici uffici la situazione ipo – catastale, nonché presso il Comune di Morsano al Tagliamento la regolarità urbanistica. E' stato effettuato il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento.

## **A - FABBRICATI IN COMUNE DI MORSANO AL TAGLIAMENTO (PN) VIA SANTA ELISABETTA 11**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è ubicato in Comune di Morsano al Tagliamento, frazione di san Paolo, in Via Santa Elisabetta n. 11, in posizione interna rispetto la via pubblica, con accesso attraverso una strada bianca che approssimativamente corre a cavallo della linea di confine dei mappali 55-210, da una parte e 54-209 dall'altro, immobili i primi di proprietà degli esecutati, ma non oggetto della procedura esecutiva ed i secondi di terzi.

Il complesso immobiliare è composto da due fabbricati principali e una cortina di accessori bassi staccati sul lato sud. La conformazione planimetrica degli immobili è tipica dei borghi rurali di inizio secolo.

Il fabbricato in lato est, è una porzione di una abitazione di tipo colonico a tre piani fuori terra, con muro comune con analogo fabbricato sul mappale n. 52.

E' destinato ad abitazione unifamiliare, ma sono in corso opere edili per la trasformazione in due unità abitative (in realtà il progetto e la concessione sono unitari con il limitrofo fabbricato sul mappale n. 52 di proprietà di terzi e non oggetto della presente relazione). I lavori eseguiti e da eseguire, non inteccano la struttura portante del fabbricato, in mattoni di laterizio, solai in legno e tetto in legno con manto di coppi in laterizio; attualmente il collegamento dei tre piano è garantito da un corpo scale aggiunto al fabbricato originario in lato est, che il progetto approvato prevede di demolire. Le finiture sono attualmente incoerenti con la possibilità di utilizzo abitativo, dato che le opere di modifica, in corso al piano terra, privano l'alloggio della zona giorno. Le modifiche in corso sono state realizzate in economia, in modo non organico ed organizzato ed attualmente i locali sono da considerare inagibili, con finiture parzialmente realizzate e con gli impianti non completati e in base a quanto riscontrato durante il sopralluogo, non sembrano essere esattamente rispondenti al progetto autorizzato.

Il fabbricato ad uso ex stalla e fienile, è un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, attualmente utilizzato come deposito/magazzino, con accesso al primo piano tramite due scale esterne.

La struttura è in muratura con solaio in travi in ferro e voltine in mattoni con parti di diversa tipologia.

Il fabbricato è da ritenere al grezzo, mancando qualsiasi finitura ed essendovi la necessità di radicali manutenzioni. Gli impianto tecnologici sono da considerare inesistenti.

Sul retro, rispetto alla abitazione, vi è una costruzione a due piani realizzata con murature in blocchi cavi di calcestruzzo e tetto in legno, utilizzata come deposito, priva di impianti ed al grezzo.

Gli accessori sul lato sud, formano una cortina e sono costituiti da garage, tettoia e depositi, realizzati con materiali poveri ed in modo incoerente, con varie altezze e dimensioni.

Parte di un accessorio è stata demolita ed al suo posto è stata realizzata una tettoia, senza autorizzazioni comunali, che pertanto deve essere demolita.

L'insieme dei fabbricati è nel complesso in uno stato di notevole bisogno di opere di manutenzione.

Nell'angolo sud-ovest del terrano scoperto vi è un deposito di GPL interrato con 4 contatori a muro, che fornisce (o fornirà) l'alimentazione a tutte le unità immobiliari da realizzare sui due fabbricati, uno oggetto di esecuzione e l'altro confinante (mappale n. 52) di proprietà di terzi, senza che vi sia una regolamentazione in merito alle servitù conseguenti.

L'area non è recintata né delimitata sui lati posti fronte la strada di Via Santa Elisabetta.

La situazione degli immobili è meglio riscontrabile nelle allegate planimetrie e fotografie.

## DATI CATASTALI

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del territorio di Pordenone:

Catasto Fabbricati – Comune di Morsano al Tagliamento

F. 10 n. 53 sub 1 Via Santa Elisabetta piani T-1-2 cat. A/3 classe 3 vani 8 rendita € 475,14

F. 10 n. 53 sub 2 Via Santa Elisabetta piano T cat. C/6 classe 1 mq 15 rendita € 19,37

F. 10 n. 53 sub 3 Via Santa Elisabetta piano T-1 cat. C/2 classe 1 mq 384 rendita € 575,13

F. 10 n. 53 sub 4 Via Santa Elisabetta piano T cat. C/2 classe 1 mq 68 rendita € 101,85

Il mappale n. 53 ha una superficie catastale di mq. 1745,

La situazione catastale dell'immobile oggetto di stima, non corrisponde esattamente alla planimetria catastale riguardo il sub 1, in quanto non è riportata l'esistenza del bagno al primo piano, dato come esistente anche nel progetto autorizzato e che potrebbe modificare la classificazione catastale, considerato che nell'unità immobiliare, come risultante dalla planimetria catastale, l'abitazione è sprovvista di bagno.

## DATI URBANISTICI

Gli immobili, sulla base di quanto riscontrato presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Morsano al Tagliamento, sono stati costruiti precedentemente il 1967 e poi sono in corso i lavori (attualmente sospesi) autorizzati con la concessione edilizia n. 31/06 rilasciata però cumulativamente a tutti i proprietari dei mappali n. 52 e 53, i cui lavori sono stati dichiarati iniziati in data 23 aprile 2007, per cui il termine di scadenza della concessione è il 22 aprile 2010.

Il fabbricato, data la costruzione vetusta in epoca non regolamentata, non ha permessi di agibilità.

Non risultano pratiche di sanatoria edilizia.

L'area attualmente è classificata secondo il vigente strumento urbanistico comunale in Zona E6 agricola, che consente il mantenimento dei fabbricati esistenti.

A confine ovest con gli immobili il PRGC prevede una zona artigianale, con le conseguenze negative in tema di valutazione, dato il possibile disturbo derivante dalle attività (attualmente vi è un deposito

e riciclo inerti. Maggiori informazioni vanno ricercate presso il Comune dato che sono in corso varianti urbanistiche.

#### DIFFORMITA' EDILIZIE

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che le opere edili, relativamente a quelle di modifica del fabbricato e autorizzate con la concessione edilizia 31/06, non sono esattamente rispondenti al progetto, ma tuttavia, essendo opere interne, possono essere regolarizzate durante il periodo di validità (che scade il 22 aprile 2010).

Risulta invece una difformità non sanabile quella relativa ad una tettoia realizzata e demolizione di un accessorio, che è ritenuta da demolire, fatto di cui viene tenuto conto nella stima.

#### DEPOSITO DI GPL

Come descritto sopra, esiste nell'area oggetto di procedura, un serbatoio interrato di GPL con contatori di contabilizzazione, già in funzione e non munito di certificato di prevenzione incendi, con le conseguenti responsabilità per l'utilizzo senza le autorizzazioni prescritte.

#### PRATICHE DA EFFETTUARE

In considerazione di quanto sopra riscontrato dall'esame della documentazione e della situazione di fatto, vanno effettuate le seguenti incombenze, da valutare in sede di vendita se possano essere differite anche successivamente l'alienazione forzata, nel qual caso ponendole a carico del futuro acquirente:

- variazione catastale;
- regolarizzazione serbatoio GPL ed eventuale messa a norma.

#### SERVITU' DI ACCESSO

L'immobile di cui tratta la presente relazione, è stato acquistato dai proprietari con rogito notarile in data 12 dicembre 1991 rep. 43798 notaio Garlatti di San Vito al Tagliamento, a seguito di apposita visura ipotecaria, descrive la servitù attiva il cui testo letterale è il seguente: "l'accesso avviene dalla strada comunale S.Elisabetta lungo il gavino di levante, nord-levante, a cavallo del confine, come esistente ben noto alle parti".

La servitù è riscontrabile sul posto, ma non è determinata nella sua larghezza o tipologia di utilizzo e corre apparentemente a cavallo della linea di confine tra i mappali n. 210-55 da un lato e 209-54 dall'altro.

#### STIMA

Tenuto conto del tipo di immobile, della inagibilità e delle opere in corso, della vetustà, dell'attuale mercato in forte crisi riguardo immobili simili, della ubicazione nell'ambito del Comune, delle condizioni di manutenzione, delle difformità edilizie e del contesto immobiliare, si effettua la seguente stima precisando che il valore dell'area è compreso in quello del fabbricato e che le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali:

Destinazione - piano	Consistenza		Valore unitario	Importo
Abitazione PT	mq	131,50	€ 315,00	€ 41.422,50
Abitazione 1°P	mq	111,00	€ 335,00	€ 37.185,00
Abitazione 2°P	mq	111,00	€ 50,00	€ 5.550,00
Ex stalla-fienile PT	mq	222,00	€ 80,00	€ 17.760,00
Ex stalla-fienile 1°P	mq	222,00	€ 80,00	€ 17.760,00
Accessori	mq	93,50	€ 40,00	€ 3.740,00
Sommano				€ 123.417,50
A dedurre somma forfetaria per demolizione tettoia, variazione catastale e messa a norma GPL				€ 7.000,00
A dedurre somma forfetaria pari a circa il 20% per assenza garanzie sulla vendita, oneri tributari maggiori e per la cancellazione note pregiudizievoli				€ 24.000,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>				<b>€ 92.417,50</b>

#### DITTA PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI

La proprietà degli immobili sopra descritti, sulla base delle risultanze ipotecarie, è dei sigg.

per 1/2 e

per 1/2, a seguito della compravendita in data 12 dicembre 1991 rep. 43798 notaio Garlatti, trascritta a Pordenone il 3 gennaio 1992 ai n. 179/153,

#### GRAVAMI DA CANCELLARE

Sulla scorta delle certificazioni in atti e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuato dal sottoscritto, alla data del 17 dicembre 2008, risultano a peso dell'immobile oggetto della presente relazione, le seguenti formalità:

- 1 - Iscrizione n. 790/65 del 13 gennaio 1992 a favore dell'Istituto di credito fondiario delle Venezie, per mutuo stipulato con rogito del 20 dicembre 1991 rep. 43934 notaio Garlatti, con annotazione di quietanza e conferma del 10 giugno 1992 n. 6888/739,.
- 2 - Iscrizione n. 3391/409 del 13 marzo 1992 in ripetizione di quella descritta in precedenza e relativa allo stesso atto di mutuo rep. 43934 in data 20 dicembre 1991 notaio Garlatti, poiché nella

nota originaria era stato omissivo un articolo, con annotazione di quietanza e conferma in data 10 giugno 1992 n. 6890/740, sempre a favore dell'Istituto di credito fondiario delle Venezie.

- 3 - Iscrizione n. 18423/3825 del 14 novembre 2003 a favore di \_\_\_\_\_ di Pordenone, per ipoteca legale a seguito di atto amministrativo rep. 211/2003 del 12 novembre 2003 sulla quota di 1/2 spettante a \_\_\_\_\_.
- 4 - Iscrizione n. 11395/2358 del 9 luglio 2004 a favore di \_\_\_\_\_ di Pordenone, per ipoteca legale a seguito di atto amministrativo rep. 122/2004 dell'8 luglio 2004 sulla quota di 1/2 spettante a \_\_\_\_\_.
- 5 - Iscrizione n. 5688/1438 del 28 marzo 2007 a favore di \_\_\_\_\_ a, per ipoteca legale a seguito di atto amministrativo rep. 106859/91 del 9 marzo 2007 sulla quota di 1/2 spettante a \_\_\_\_\_.
- 6 - Iscrizione n. 13353/3404 del 16 luglio 2007 a favore di \_\_\_\_\_ per ipoteca legale a seguito di atto amministrativo rep. 119575/91 del 3 luglio 2007 sulla quota di 1/2 spettante a \_\_\_\_\_.
- 7 - Iscrizione n. 19647/4833 del 23 ottobre 2007 a favore di \_\_\_\_\_ per ipoteca legale a seguito di atto amministrativo rep. 130503/91 dell'11 ottobre 2007 sulla quota di 1/2 spettante a \_\_\_\_\_.
- 8 - Trascrizione n. 9059/6127 del 3 giugno 2008 a favore di Quercia Funding srl, per verbale di pignoramento immobiliare del 14 maggio 2008 rep. 459/2008.

#### GODIMENTO DEGLI IMMOBILI E SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATO

Gli immobili oggetto di stima sono in uso ai proprietari, anche se come già evidenziato nella descrizione, l'alloggio è da ritenere inagibile, e l'esecutato è in separazione dei beni come da allegato.

#### DIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili sopra descritti e stimati, tenuto conto delle conformazioni edilizie e planimetriche e delle norme urbanistiche vigenti, che non permettono una comoda divisione, vanno alienati in unico lotto.

Allegati:

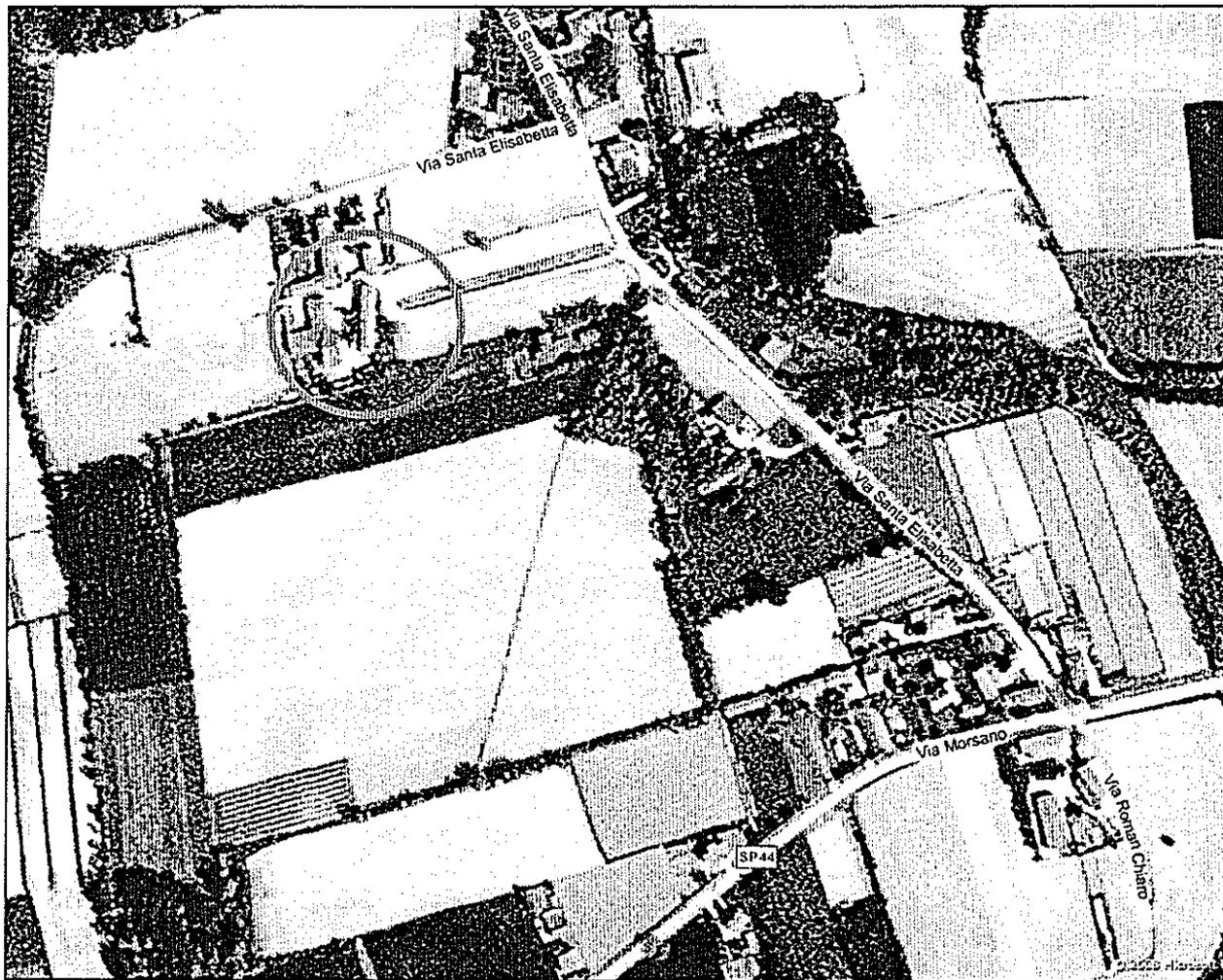
- 1 - Ubicazione immobili e fotografie
- 2 - Planimetrie, visure catastali e aggiornamento visura ipotecaria
- 3 - Estratto atto di matrimonio
- 4 - Lettera invio copia relazione del CTU e relative ricevute postali.

Cordenons 19 dicembre 2008

IL C.T.U.

geom. Luigi LENARDUZZI

POSIZIONE IMMOBILI NEL COMUNE



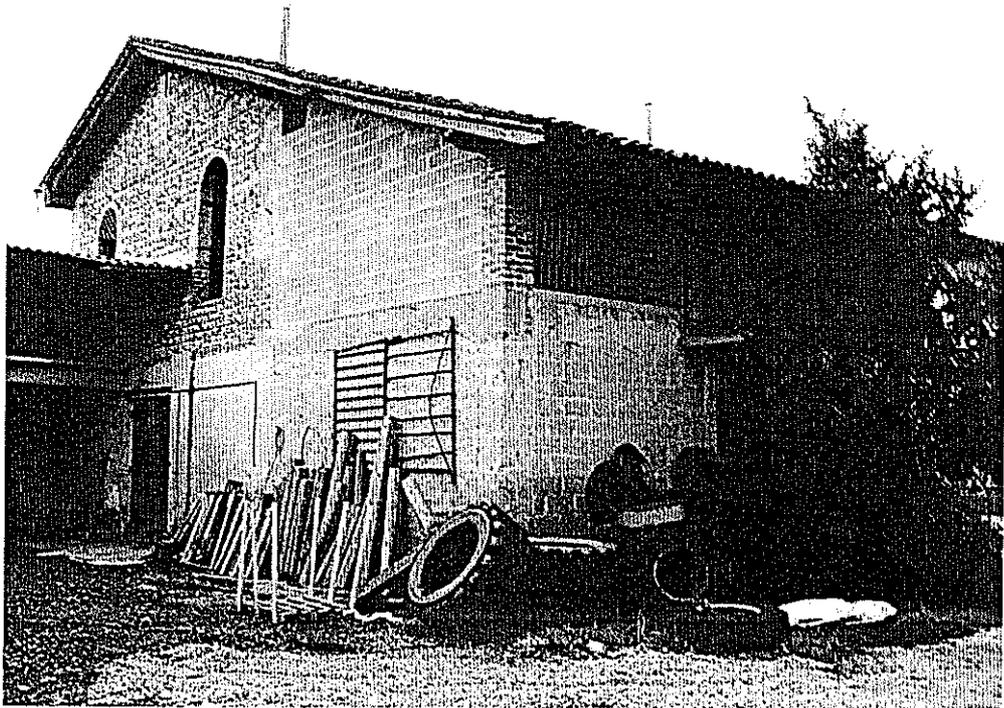
VISTA DA VIA SANTA ELISABETTA

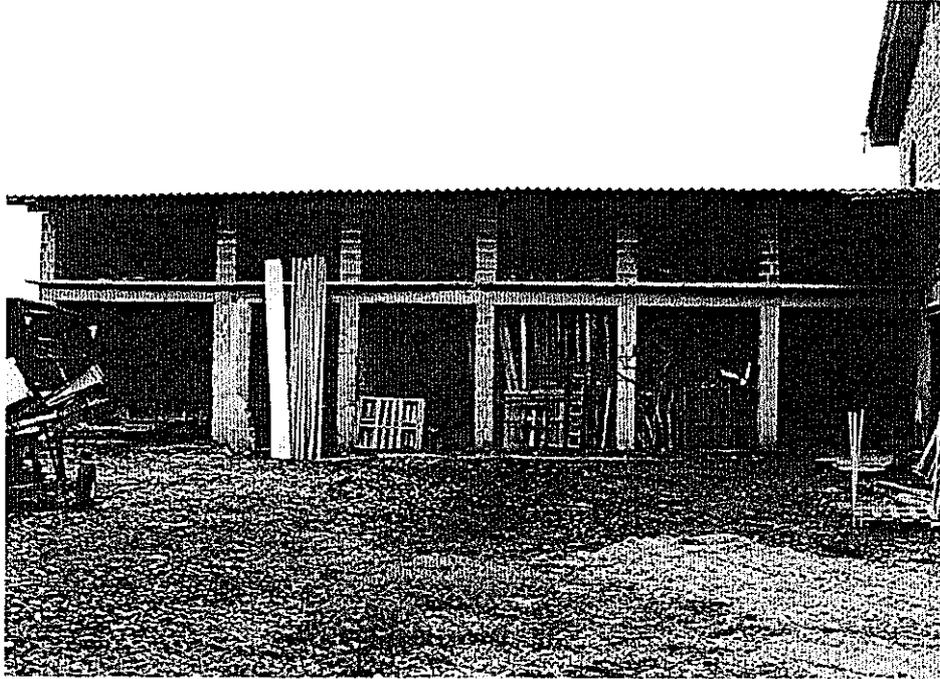


VISTE DAL CORTILE INTERNO  
ABITAZIONE SUB 1



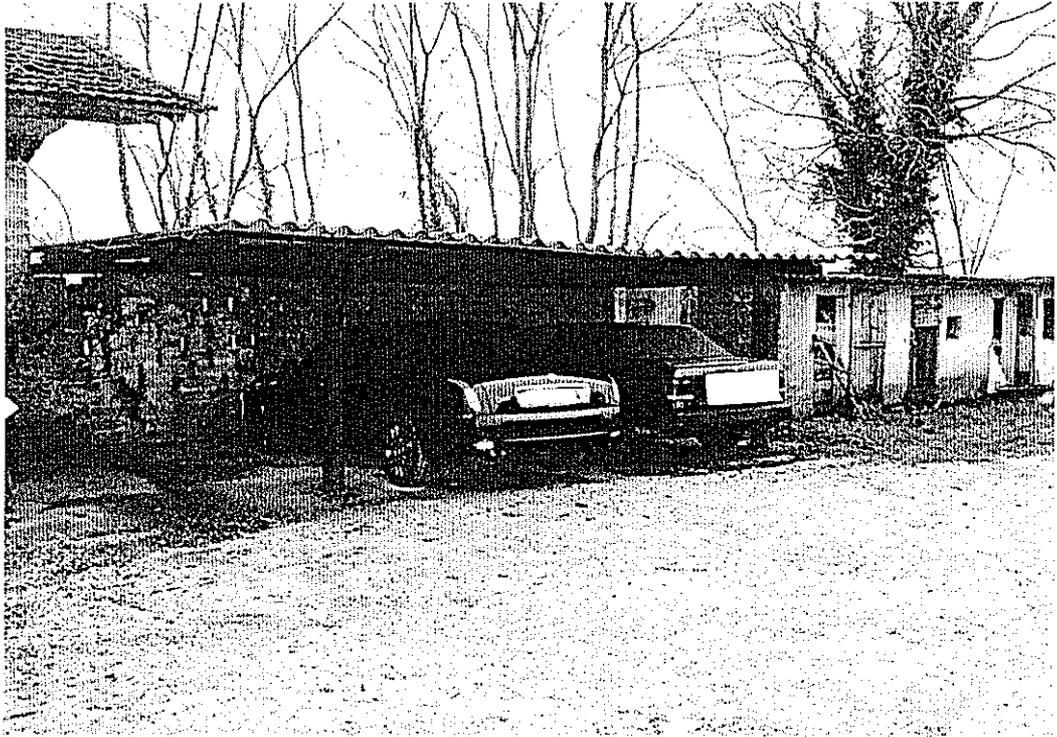
EX STALLA – FIENILE SUB 3





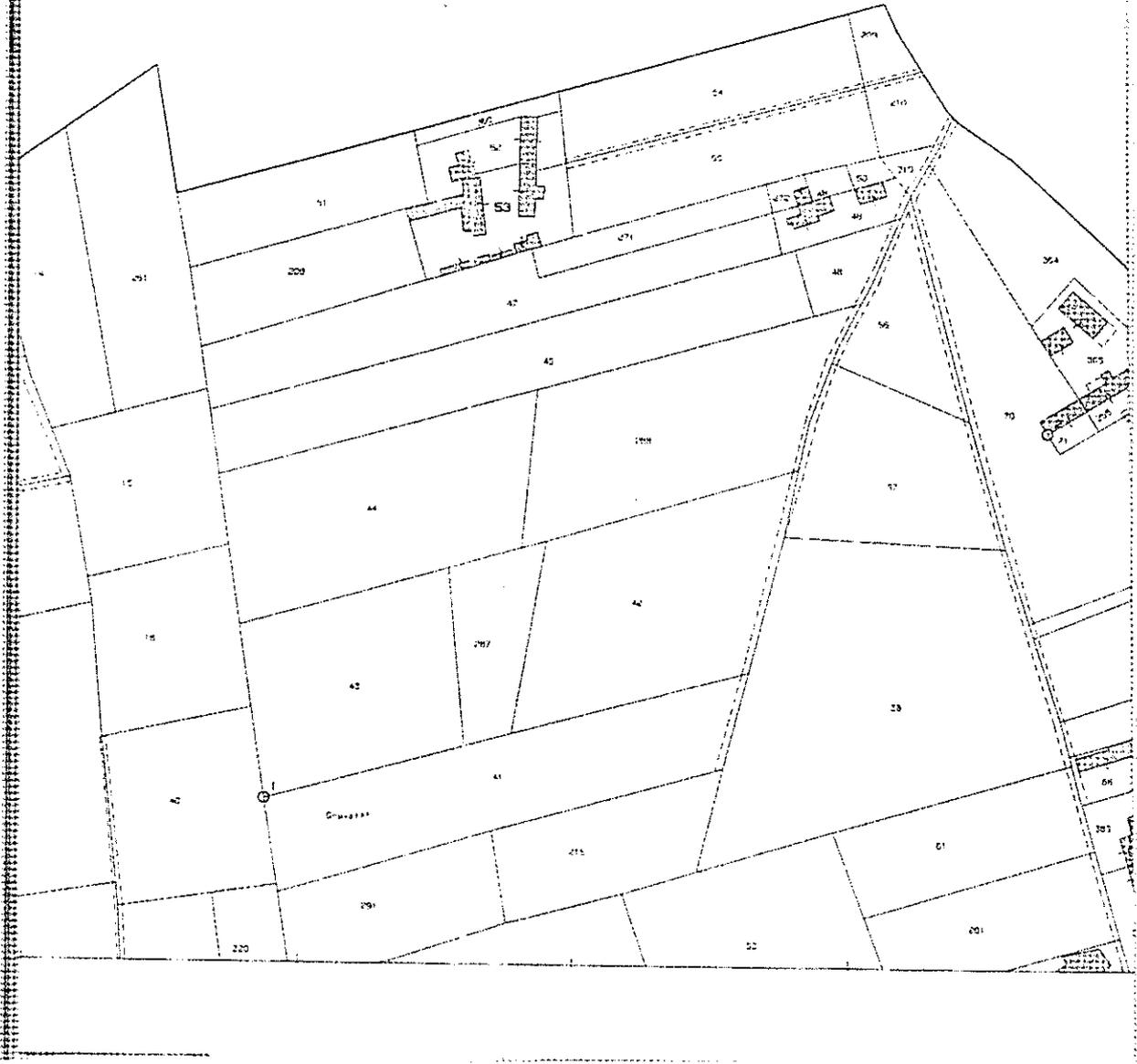
ACCESSORI SUB 2 E 4





TETTOIA ABUSIVA DA DEMOLIRE





ESTRATTO DI MAPPA – FUORI SCALA

Lire 350

# DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

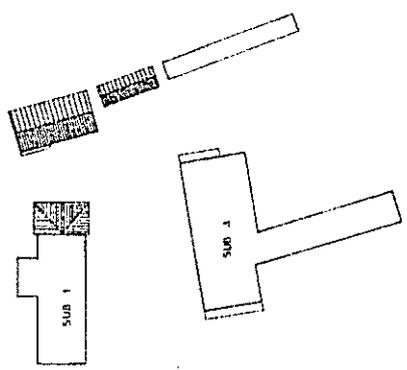
14. DICEMBRE 1985 N. 171 - 1985/171  
Planimetria dell'immobile situata nel Comune di MORSANO AL TAGLIO Via SEUSABETTA FRAZ. S. PAOLO

Ditta  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di POROENONE

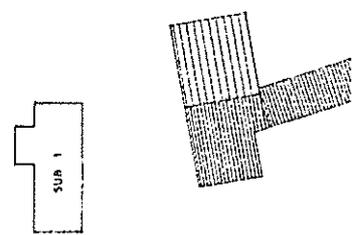
### ELABORATO PLANIMETRICO

R.F. P. 1000 P. 000  
14.12.85/171

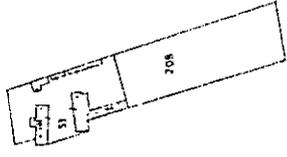
#### PIANO PRIMO



#### PIANO SECONDO



#### ESTRATTO DI MAPPA



COMUNE DI MORSANO AL T.  
FOGLIO N. 10  
MAPPALE N. 51  
SCALA 1:1000

#### LEGENDA

- SUB 1: ABITAZIONE ED ACCESSORI AL PT. - IP. E ZP
- SUB 2: AUTORIZZAZIONE AL PT.
- SUB 3: ACCESSORI AL PT. ED AL IP.
- SUB 4: ACCESSORI AL PT.
- SUB 5: CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Geometra

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Lire  
350

# DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

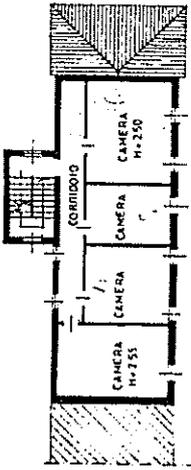
## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN ACCORDO CON LA LEGGE N. 462 DEL 1985  
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MORSANO AL TAGLIO V. S. ELISABETTA - FRAZ. S. PAOLO

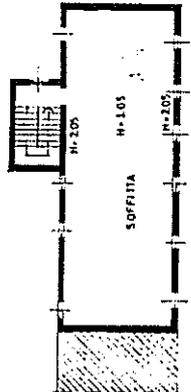
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOROENONE

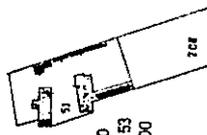
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

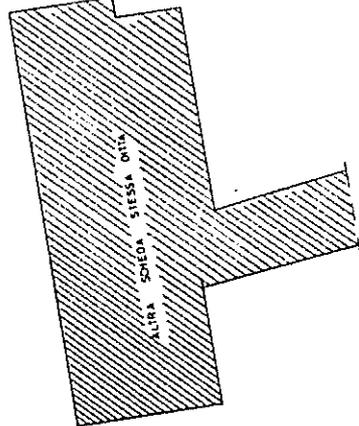
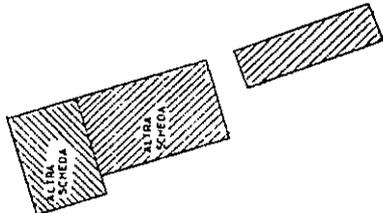
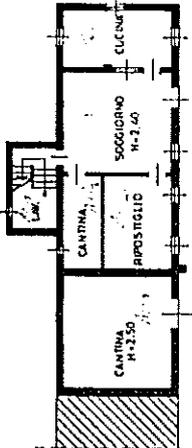


ESTRATTO DI MAPPA  
COMUNE DI MORSANO AL I



FOGLIO N. 10  
MAPPALE N. 53  
SCALA 1:2000

PIANO TERRA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA

MODULARIO  
P. rig. mod. 487

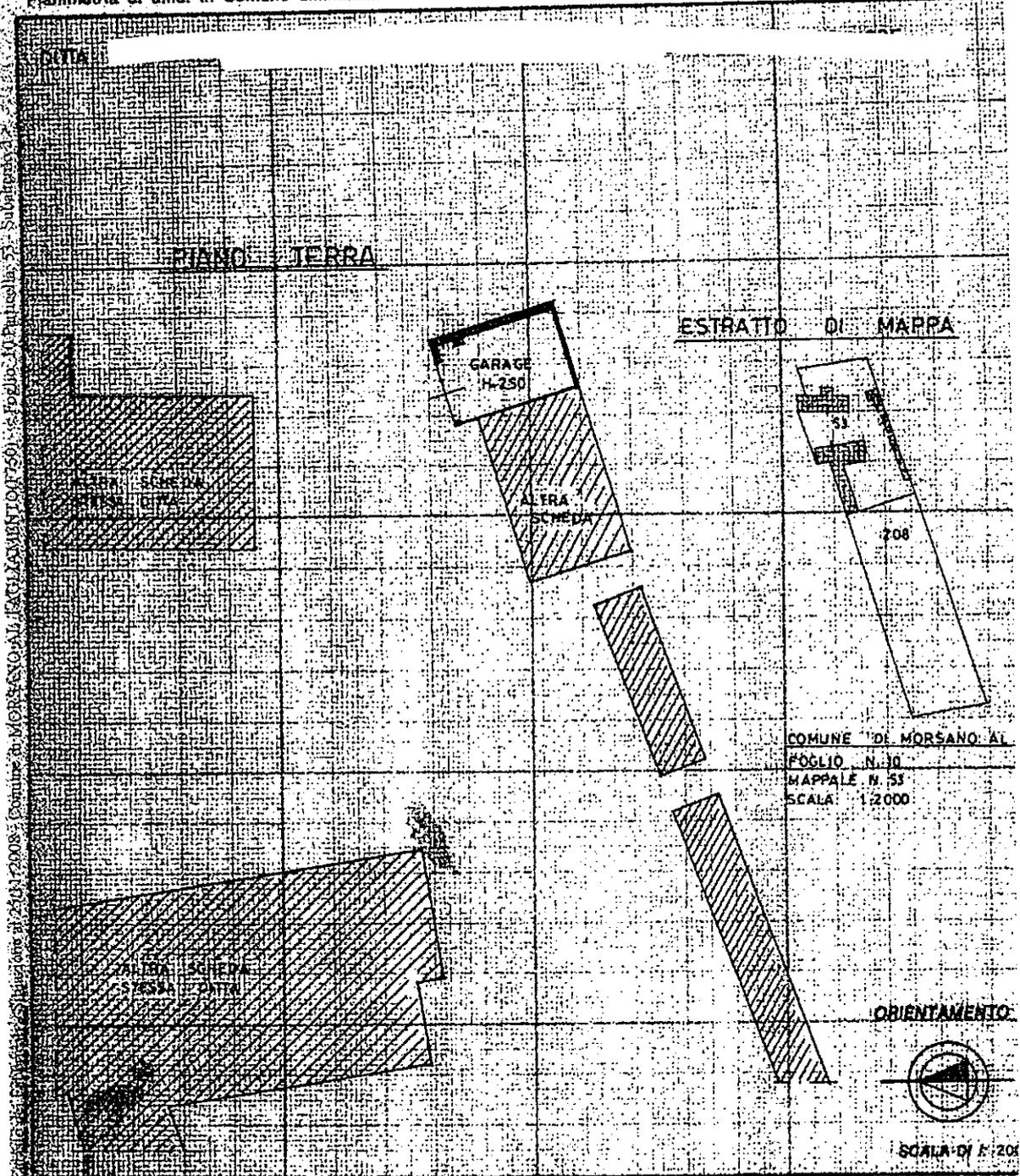


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MORSANO AL T. via SELISABETTA - FRAZ. S. PAOLO civ. ....



Conservazione in D.C.  Completata dal GEOMETRA  
 Data di consegna: 20/10/1991 - Data: 25/11/2008 - n. 1083/2008 Richiedente LENARDUZZI  
 Foglio n. 10 - Particella n. 53 - P.zza di scala 1:200  
 Identificativi catastali 10 Iscritta all'albo dei GEOMETRI  
ROTTMAN  
RODENONE TRI.

RISERVATO ALL'UFFICIO  
 COLLEGIO GEOMETRI  
 CIAMI  
 N. 2344  
 284  
 4734

SUB 2 - FUORI SCALA

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

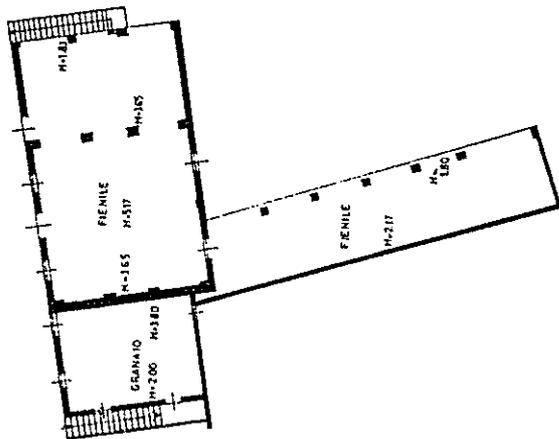
LA DECRETI LEGGE 11 APRILE 1978, N. 447

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MORSANO AL TAGLIATO Via S. ELISABETTA FRAZ. S. PAOLO

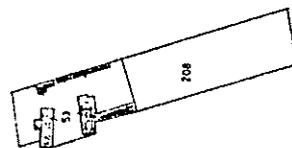
Dizionario

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di PORFUMONONE

PIANO PRIMO

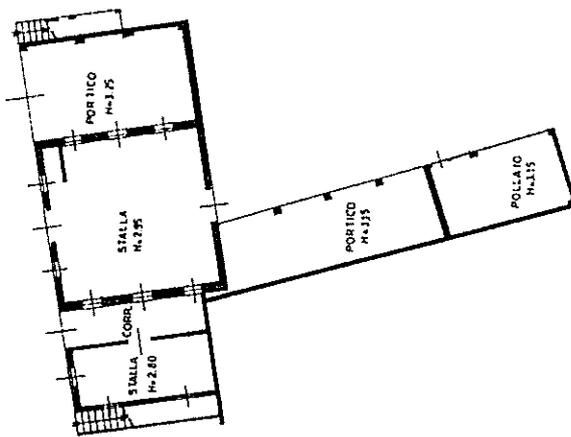


ESTRATTO DI MAPPA  
COMUNE DI MORSANO AL T.



FOGLIO N. 10  
MAPPALE N. 53  
SCALA 1:2000

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

FOGLIO 10

Compilato dal GEOMETRA  
NORMAN CIANI

