

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **91/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-05-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione tipo economico con adiacenti terreni

Esperto alla stima: Vinicio Defendi
Codice fiscale: DFNVNC69L06C950R
Partita IVA: 02668100270
Studio in: Via San Benedetto 15/5 - 30026 Portogruaro
Telefono: 0421 205157

Email: vinicio.defendi@gmail.com
Pec: vinicio.defendi@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Generale Alvio Della Bianca n. 4 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Descrizione zona: residenziale

Lotto: 001 - Abitazione tipo economico con adiacenti terreni

Corpo: Abitazione di tipo economico con adiacenti terreni

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] proprietà 1/1, foglio 11, particella 389, scheda catastale allegata, indirizzo Via Borgo di Sopra n. 85, piano terra, primo e secondo, comune Morsano al Tagliamento, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 312 mq, totale escluse aree scoperte 310 mq, rendita € 556,74, [REDACTED] proprietà 1/1, sezione censuaria Morsano al Tagliamento, foglio 11, particella 389, qualità Ente Urbano, superficie catastale 168 mq, [REDACTED] proprietà 1/1, sezione censuaria Morsano al Tagliamento, foglio 11, particella 390, qualità Fabbriato Rurale, superficie catastale 454 mq, [REDACTED] proprietà 1/1, sezione censuaria Morsano al Tagliamento, foglio 11, particella 391, qualità vigneto di classe 2, superficie catastale 1240 mq, reddito dominicale: € 14,09, reddito agrario: € 8,33

2. Possesso

Bene: Via Generale Alvio Della Bianca n. 4 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001 - Abitazione tipo economico con adiacenti terreni

Corpo: Abitazione di tipo economico con adiacenti terreni

Possesso: Occupato saltuariamente dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Generale Alvio Della Bianca n. 4 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001 - Abitazione tipo economico con adiacenti terreni

Corpo: Abitazione di tipo economico con adiacenti terreni

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Generale Alvio Della Bianca n. 4 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001 - Abitazione tipo economico con adiacenti terreni

Corpo: Abitazione di tipo economico con adiacenti terreni

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Generale Alvio Della Bianca n. 4 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001 - Abitazione tipo economico con adiacenti terreni

Corpo: Abitazione di tipo economico con adiacenti terreni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Generale Alvio Della Bianca n. 4 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001 - Abitazione tipo economico con adiacenti terreni

Corpo: Abitazione di tipo economico con adiacenti terreni

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Generale Alvio Della Bianca n. 4 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001 - Abitazione tipo economico con adiacenti terreni

Corpo: Abitazione di tipo economico con adiacenti terreni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Generale Alvio Della Bianca n. 4 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001 - Abitazione tipo economico con adiacenti terreni

Prezzo da libero: € 105.595,05 arrotondato ad € 105.600,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Vinicio Defendi n.a Concordia Sagittaria (VE) il 06.07.1969, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dal dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 10.01.2022, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi

Beni in **Morsano Al Tagliamento (PN)**
Località/Frazione
Via Generale Alvio Della Bianca n. 4

Lotto: 001 - Abitazione tipo economico con adiacenti terreni

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: Abitazione di tipo economico con adiacenti terreni.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Generale Alvio Della Bianca n. 4

Note: Trattasi di un fabbricato d'abitazione composto da piano terra, primo e secondo sito nel Comune di Morsano al Tagliamento Via Generale Alvio Della Bianca n. 4 con adiacenti terreni. L'abitazione è sita nel foglio 11 di Morsano al Tagliamento mappale 389, categoria A/3 di classe 2, consistenza 11 vani con rendita di € 556,74; i terreni adiacenti sono posti nello stesso foglio mappale 390 di mq 454,00 (catastalmente identificato come fabbricato rurale) e mappale 391 di mq 1240,00 (catastalmente identificato come vigneto); il fabbricato d'abitazione è sito al catasto terreni nel foglio 11 di Morsano al Tagliamento mappale 389 -Ente Urbano- di mq 168,00

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1, foglio 11, particella 389, scheda catastale allegata, indirizzo Via Borgo di Sopra n. 85, piano terra, primo e secondo, comune Morsano al Tagliamento, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 312 mq, totale escluse aree scoperte 310 mq, rendita € 556,74

Derivante da: vedasi allegati 5 e 9/1 da cui si rileva la provenienza con il decreto di trasferimento immobili (atto Giudiziario) di data 16/04/2007 rep. 88/07 del Tribunale di Pordenone trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pordenone -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Registro Generale n. 7384, Registro particolare n. 4334 del 19/04/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno. Il fabbricato d'abitazione è sito al catasto terreni nel foglio 11 di Morsano al Tagliamento mappale 389 -Ente Urbano- di mq 168,00

Confini: Via Generale Alvio ella Bianca, mappale 954, 392, 337, 962, salvo altri

Note: nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 , sezione censuaria Morsano al Tagliamento, foglio 11, particella 389, qualità Ente Urbano, superficie catastale 168 mq

Derivante da: vedasi allegati 5 e 9/1 da cui si rileva la provenienza con il decreto di trasferimento immobili (atto Giudiziario) di data 16/04/2007 rep. 88/07 del Tribunale di Pordenone trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pordenone -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Registro Generale n. 7384, Registro particolare n. 4334 del 19/04/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Via Generale Alvio Della Bianca , mappale 954, 392, 337, 962, salvo altri

Note: nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 , sezione censuaria Morsano al Tagliamento, foglio 11, particella 390, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 454 mq

Derivante da: vedasi allegati 5 e 9/1 da cui si rileva la provenienza con il decreto di trasferimento immobili (atto Giudiziario) di data 16/04/2007 rep. 88/07 del Tribunale di Pordenone trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pordenone -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Registro Generale n. 7384, Registro particolare n. 4334 del 19/04/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Via Generale Alvio Della Bianca, mappale 954, 392, 337, 962, salvo altri

Note: si rileva presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare che il mappale 390 del foglio 11 di Morsano al Tagliamento ha una superficie di mq 490.00 mentre nella visura catastale la superficie risulta di mq 454 con destinazione fabbricato rurale. Per quest'ultimo mappale si rende necessaria la presentazione di un tipo mappale per fusione con il mappale 389 ed esatta rappresentazione in mappa dei fabbricati e docfa di variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 , sezione censuaria Morsano al Tagliamento, foglio 11, particella 391, qualità vigneto di classe 2, superficie catastale 1240 mq, reddito dominicale: € 14,09, reddito agrario: € 8,33

Derivante da: vedasi atto di compravendita di cui allegato 5/A e trascrizione presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di cui allegato 9/3

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Via Generale Alvio Della Bianca, mappale 954, 392, 337, 962, salvo altri

Note: si rileva nella visura catastale che il mappale 391 del foglio 11 di Morsano al Tagliamento possiede una qualità vigneto mentre in loco è coltivato a prato pertanto si rende necessaria la presentazione di una pratica catastale di variazione coltura

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale non identifica la denominazione interna d'uso dei locali; sono in corso dei lavori di ristrutturazione con variazioni interne e prospettiche, manca la rappresentazione grafica di una parte del piano terra e del primo piano del fabbricato principale e manca l'esatta rappresentazione grafica in mappa

dell'adiacenza sita sul mappale 390 (dovrà essere presentato un tipo mappale per fusione del mappale 390 con il mappale 389 del foglio 11 di Morsano)
Regolarizzabili mediante: presentazione tipo mappale e pratica docfa con una nuova planimetria catastale
Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra
tipo mappale, planimetria catastale e docfa: € 3.360,00

Oneri Totali: **€ 3.360,00**

Note: onorario stimato per la redazione di un tipo mappale per ampliamento dell'abitazione e adiacenza esterna nonché fusione di un mappale € 1.080,00 + diritti catastali € 200,00 + rilievo fabbricato con planimetria catastale e docfa € 1.100,00 + ulteriori diritti catastali e copie € 120,00 + variazione coltura del mappale 391 € 120,00 per un importo di € 2.620,00 + 5% cassa + 22% iva per un complessivo di € 3.356,22 arrotondato ad € 3.360,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: si allega l'attuale planimetria catastale da aggiornare alla fine dei lavori come da elaborato grafico dell'allegato n.10

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un fabbricato d'abitazione composto da piano terra, primo e secondo sito nel Comune di Morsano al Tagliamento Via Generale Alvio Della Bianca n. 4 con adiacenti terreni. L'abitazione è sita nel foglio 11 di Morsano al Tagliamento mappale 389, categoria A/3 di classe 2, consistenza 11 vani con rendita di € 556,74; i terreni adiacenti sono posti nello stesso foglio mappale 390 di mq 454,00 (catastralmente identificato come fabbricato rurale) e mappale 391 di mq 1240,00 (catastralmente identificato come vigneto); il fabbricato d'abitazione è sito al catasto terreni nel foglio 11 di Morsano al Tagliamento mappale 389 -Ente Urbano- di mq 168,00

Caratteristiche zona: in centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Cordovado, San Vito al Tagliamento, Pordenone e Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato saltuariamente dal debitore

Note: all'interno del fabbricato sono presenti mobili ed arredi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDAZIONE] Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Aldo Guarino in data 30/05/2007 ai nn. 152035/27176; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/06/2007 ai nn. 10677/2697; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: vedasi allegato 5/1 e 9/2 nonché atto di erogazione e quietanza di mutuo fondiario allegato 5/2 e 9/2A.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Aldo Guarino in data 08/10/2008 ai nn. 158272/29383; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/10/2008 ai nn. 16120/3141; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 67.000,00; Note: vedasi allegato 5/3 e 9/4.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: atto amministrativo; A rogito di [REDACTED] in data 11/08/2009 ai nn. 101052/115; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/08/2009 ai nn. 12200/2294; Importo ipoteca: € 70.385,74; Importo capitale: € 35.192,87; Note: vedasi allegato n. 9/5.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] in data 17/05/2013 ai nn. 143/9113; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/05/2013 ai nn. 6905/946; Importo ipoteca: € 84.326,52; Importo capitale: € 42.163,26; Note: vedasi allegato n. 9/6.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] A rogito di [REDACTED] in data 01/03/2017 ai nn. 890/9117; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2017 ai nn. 3192/530; Importo ipoteca: € 74.032,56; Importo capitale: € 37.016,28; Note: vedasi allegato n. 9/7.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 09/07/2020 ai nn. 955 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/09/2020 ai nn. 10820/7546; vedasi allegato 9/8.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo economico con adiacenti terreni

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'abitazione con accessori risulta accessibile con possibilità di adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: trattasi di immobile ricadente in zona omogenea A -di interesse storico-artistico o ambientale- (si dovrà prestare particolare attenzione ai prospetti esterni dell'immobile con l'allineamento di porte e finestre e finiture esterne

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: no

Note Indice di prestazione energetica: l'impianto di riscaldamento autonomo risulta privo della caldaia ed incompleto pertanto non è possibile redare il certificato energetico (APE)

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

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

[REDACTED] proprietà 1/1 dal 16/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto Giudiziario decreto di trasferimento immobili - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 16/04/2007, ai nn. 88/7; trascritto a Pordenone, in data 19/04/2007, ai nn. 7384/4334.

Note: vedasi allegato 5 e 9/1

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 dal 30/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Aldo Guarino, in data 30/05/2007, ai nn. 152034/27175; trascritto a Pordenone, in data 27/06/2007, ai nn. 12130/7057.

Note: vedasi allegato 5/A e 9/3

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: fabbricato originario costruito ante al 01 settembre 1967, concessione n. 13/98 ed ulteriore concessione n. 27/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento e modifiche interne ed esterne in una civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 24/11/1998 al n. di prot. 7397

Rilascio in data 01/07/1998 al n. di prot. pratica n. 97/124bis

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: vedasi allegato 6/A della concessione n. 27/07 rilasciata dal Comune di Morsano al Tagliamento in data 01/10/2007 a favore di [REDACTED] per ristrutturazione fabbricato residenziale con pratica di inizio lavori con opere non completate entro i termini di validità della concessione con presenza di difformità edilizie (vedasi allegato 11)

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: erano in corso dei lavori di ristrutturazione del fabbricato residenziale con concessione edilizia n. 27/07 rilasciata dal Comune di Morsano al Tagliamento in data 01/10/2007; dal sopralluogo si rilevano difformità edilizie prospettiche (si rileva il mancato allineamento di fori finestre e porte con la presenza di nuove aperture); difformità interne; manca il completamento dei lavori in particolare al secondo piano compreso il recupero della terrazza; trasformazione dell'ufficio al piano terra in soggiorno/cucina con una scala interna per raggiungere il primo piano non a norma ai sensi della Legge 13; diversa rappresentazione grafica della "lunghezza" della cantina; lavori di ristrutturazione non autorizzati nell'adiacenza esterna ad uso portico (attualmente senza copertura e senza titolo autorizzativo per la realizzazione di opere in cemento armato); completamento in generale degli impianti, facciate e tinteggiatura; si rende necessaria la richiesta di Scia in sanatoria e completamento opere nonché alla fine dei lavori chiedere il certificato di agibilità

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria ai sensi dell'art. 50 L.R. 19/09 -art. 17- e completamento lavori

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

Scia in sanatoria e completamento opere: € 5.550,00

Oneri Totali: € 5.550,00

Note: onorario per il rilievo generale dell'immobile (piante e prospetti) compreso sviluppo dell'elaborato grafico € 2.000,00 + pratica edilizia € 500,00 + pratica cementi armati € 1.000,00 + 5% cassa € 175,00 + iva 22% € 808,50 + oblazione € 1.000,00 + diritti di segreteria € 51,65 per un totale complessivo di € 5.535,15 arrotondato ad € 5.550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: per garantire la conformità edilizia dell'immobile l'aggiudicatario dovrà presentare una scia in sanatoria e completamento opere

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale vigente
Zona omogenea:	zona omogenea A di interesse storico-artistico o ambientale (mapp. 389-390) e zona omogenea V di verde privato (mappale 391)
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 7 e 11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Note sulla conformità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;
note: nessuna

Note generali sulla conformità: nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione di tipo economico con adiacenti terreni**

Trattasi di un fabbricato d'abitazione composto da piano terra, primo e secondo sito nel Comune di Morsano al Tagliamento Via Generale Alvio Della Bianca n. 4 con adiacenti terreni.
L'abitazione è sita nel foglio 11 di Morsano al Tagliamento mappale 389, categoria A/3 di classe 2, consistenza 11 vani con rendita di € 556,74; i terreni adiacenti sono posti nello stesso foglio mappale 390 di mq 454,00 (catastalmente identificato come fabbricato rurale) e mappale 391 di mq 1240,00 (catastalmente

identificato come vigneto); il fabbricato d'abitazione è sito al catasto terreni nel foglio 11 di Morsano al Tagliamento mappale 389 -Ente Urbano- di mq 168,00

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **499,25**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante al 01/09/1967

L'edificio è stato ampliato e ristrutturato nel: anno 1998 e anno 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Generale Alvio Della Bianca n. 4 ; ha un'altezza utile interna di circa ml 2,70 al piano terra, di circa ml 2,68 al primo piano ed altezza media di ml 3,02 al secondo piano

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile possiede uno stato di manutenzione e conservazione mediocre con presenza di umidità di risalita in parte del piano terra, muffa in cucina al piano terra e muffa nel bagno al primo piano; muri impregnati di umidità nel corridoio al primo piano; si rilevano infiltrazioni d'acqua dalla copertura che raggiungono i sottostanti piani

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: non rilevabili materiale: non rilevabile condizioni: sufficienti Note: l'adiacenza esterna risulta essere stata ristrutturata in parte senza autorizzazione edilizia (attualmente si presenta senza copertura) e manca la pratica dei cementi armati (da regolarizzare)
Solai	tipologia: non rilevabile condizioni: da normalizzare Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: mediocri Note: presenza di umidità e muffa

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: balconi materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: mediocri Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: manto di copertura in coppi, tegole e tetto terrazza coibentazione: inesistente condizioni: non rilevabile Note: si rilevano infiltrazioni provenienti dalla copertura principale

Pareti esterne	<p>materiale: muratura in mattoni pieni e muratura in cotto coibentazione: nessuna rivestimento: in parte ad intonaco civile ed in parte al grezzo condizioni: mediocri</p> <p>Note: da normalizzare con opere di manutenzione straordinaria</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: pavimento con piastrelle in ceramica al piano terra e primo con vetuste tavole al secondo piano condizioni: sufficienti</p> <p>Note: nessuna</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da normalizzare</p> <p>Note: portoncino di ingresso notevolmente deteriorato</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti</p> <p>Note: nessuna</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti</p> <p>Note: la scala dell'abitazione principale è realizzata in marmo mentre la scala nell'ex ufficio ora soggiorno/cucina è realizzata in cls senza rivestimento</p>
Impianti:	
Antenna collettiva	<p>tipologia: rettilinea e parabolica condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>Note: nessuna</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio-video condizioni: non funzionante conformità: da collaudare</p> <p>Note: nessuna</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: mediocri conformità: non a norma</p> <p>Note: l'impianto risulta non completo e pertanto privo del collaudo</p>
Fognatura	<p>tipologia: mista rete di smaltimento: non rilevabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non rilevabile condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare</p> <p>Note: nessuna</p>
Gas	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: impianto da completare</p> <p>Note: il deposito interrato di GPL non risulta a norma e pertanto privo del collaudo vigili del fuoco</p>

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **fonte di risorgiva** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**
 Note: l'impianto risulta non completo e pertanto privo del collaudo

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi coibentati** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**
 Note: l'impianto risulta non completo (manca la caldaia con relative pompe, collettori e termosifoni) e pertanto risulta privo del collaudo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo con verifica in loco -vedasi allegato 10-

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra e primo dell'abitazione	sup lorda di pavimento	334,78	1,00	334,78	€ 350,00
piano secondo dell'abitazione	sup lorda di pavimento	123,00	0,35	43,05	€ 350,00
tetto terrazza al secondo piano	sup lorda di pavimento	41,47	0,10	4,15	€ 350,00
		Mq 449,25		Mq 381,98	

Accessori:

Abitazione di tipo economico con adiacenti terreni

1. adiacenza esterna (cantina, ex portico, pollaio, bucataio e legnaia) compreso l'area del mappale 390

Identificato al n. foglio 3 di Morsano al Tagliamento mappale 390

Posto al piano terra e primo

Composto da cantina, ex portico, pollaio, bucataio, legnaia e mappale 390

Valore a corpo: € **11000,00**

Note: mappale con destinazione "fabbricato rurale" da variare al catasto terreni con una fusione con il mappale 389 ed esatta rappresentazione del fabbricato con adiacenza esistente in mappa

Abitazione di tipo economico con adiacenti terreni
2. terreno confinante con l'abitazione

Identificato al n. foglio 3 di Morsano al Tagliamento mappale 391
Posto al piano terra
Composto da terreno a verde privato
Sviluppa una superficie complessiva di 1240.00 mq
Valore a corpo: € **4960,00**
Note: coltura presente in banca dati del catasto terreni vigneto da variare a prato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone - Comune di Morsano al Tagliamento Via Generale Alvio Della Bianca n. 4;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 350,00 al mq ;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Quotazione Borsino Immobiliare di Morsano al Tagliamento e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 350,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato in corso di ristrutturazione e lo stato di manutenzione e conservazione mediocre.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico con adiacenti terreni. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso adiacenza esterna (cantina, ex portico, pollaio, bucaiaio e legna) compreso l'area del mappale 390, con annesso terreno confinante con l'abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.693,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra e primo dell'abitazione	334,78	€ 350,00	€ 117.173,00
piano secondo dell'abitazione	43,05	€ 350,00	€ 15.067,50
tetto terrazza al secondo piano	4,15	€ 350,00	€ 1.452,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 133.693,00
Valore corpo			€ 133.693,00
Valore accessori			€ 15.960,00
Valore complessivo intero			€ 149.653,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.653,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di tipo economico con adiacenti terreni	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso adiacenza esterna (cantina, ex portico, pollaio, bucaiaio e legnaia) compreso l'area del mappale 390, con annesso terreno confinante con l'abitazione	381,98	€ 149.653,00	€ 149.653,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min.15%)	€ 22.447,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.910,00
detrazione per umidità di risalita nelle murature, presenza di muffe ed umidità anche al primo piano, infiltrazioni d'acqua dal tetto e nei solai	€ -12.700,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 105.595,05**

Arrotondato ad € 105.600,00

Note finali dell'esperto:

Trattasi di un fabbricato d'abitazione composto da piano terra, primo e secondo sito nel Comune di Morsano al Tagliamento Via Generale Alvio Della Bianca n. 4 con adiacenti terreni.

Il fabbricato è sito nel foglio 11 di Morsano al Tagliamento mappale 389, categoria A/3 di classe 2, consistenza 11 vani con rendita di € 556,74; i terreni adiacenti sono posti nello stesso foglio mappale 390 di mq 454,00 (catastalmente identificato come fabbricato rurale) e mappale 391 di mq 1240,00 (catastalmente identificato come vigneto con coltura da variare a prato); il fabbricato d'abitazione è sito al catasto terreni nel foglio 11 di Morsano al Tagliamento mappale 389 -Ente Urbano- di mq 168,00

[REDACTED]

Data generazione:
12-03-2022

L'Esperto a
P.E. Vinicio

Firmato digitalmente da

**VINICIO
DEFENDI**

CN = DEFENDI
VINICIO
C = IT