
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **57/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotto 001 - abitazione,
autorimessa, terreno**

Esperto alla stima: **Dott.Agr. Massimiliano Zannier**

Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U

Partita IVA: 01683390932

Studio in: Via G.Mazzini 28 - 33097 Spilimbergo

Telefono: 0427812038

Email: massimiliano.zannier@gmail.com

Pec: m.zannier@epap.conafpec.it

Beni in **Sesto Al Reghena (PN)**
Via Viali

Lotto: 001 - abitazione, autorimessa, cortile, terreno

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 - Abitazione, deposito e corte

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Viali 63. Viene compresa anche la corte identificata con il sub.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Sesto al Reghena, foglio 19, particella 47, subalterno 1, indirizzo Via Viali, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 112 mq, rendita 418,33 €
Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Derivante da: Atto di compravendita del 15/11/2004 a rogito del notaio Dott. Pascatti Giovanni rep.131185/30157, trascritto a Pordenone il 19/11/2004 ai n.ri 18908/12539

Confini: La part.47 confina, partendo da nord in senso orario: Strada comunale asfaltata, ferrovia, part.870, strada comunale asfaltata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune Sesto al Reghena, foglio 19, particella 47, subalterno 3, Via Viali snc, piano T,

Intestazione: categoria BCNC

Derivante da: Variazione del 25/03/1994 in atti dal 26/09/1994 BCNC (n.1066/A.2A1994). Atto di compravendita del 15/11/2004 a rogito del notaio Dott. Pascatti Giovanni rep.131185/30157, trascritto a Pordenone il 19/11/2004 ai n.ri 18908/12539

Confini: La part.47 confina, partendo da nord in senso orario: Strada comunale asfaltata, ferrovia, part.870, strada comunale asfaltata.

Note: Corte comune ai sub.1-2

Identificato al catasto Terreni:

Comune Sesto al Reghena, foglio 19, particella 47, superficie catastale 1080 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00

Intestazione: qualità Ente urbano

Derivante da: Tipo mappale del 16/11/1992 in atti dal 23/01/1996 (n.5436,1/1992). Atto di compravendita del 15/11/2004 a rogito del notaio Dott. Pascatti Giovanni rep.131185/30157, trascritto a Pordenone il 19/11/2004 ai n.ri 18908/12539

Confini: La part.47 confina, partendo da nord in senso orario: Strada comunale asfaltata, ferrovia, part.870, strada comunale asfaltata.

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 20/12/2022, rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, si sono rilevate le seguenti difformità:

- l'accesso alla cucina avviene da una porta aperta sulla parete divisoria con il corridoio di accesso. Altro accesso alla cucina avviene nella parete nord, ma la porta indicata in planimetria è stata chiusa mentre è stata aperta una porta più a sinistra;
- nel "ripostiglio" la porta indicata, che collega con il corridoio, è stata chiusa;
- è stata aperta una porta di collegamento tra la stanza catastalmente identificata come "ripostiglio", e il sub.2;
- la parete che delimitava la stanza "camera" con il corridoio, alla data del sopralluogo non era presente. Dopo aver varcato la porta di accesso principale, ci si immette direttamente nel salotto;
- la porta che in planimetria collega il corridoio con il disimpegno del reparto notte è stata chiusa;
- su porzione della superficie del vano posto a sud-est ed identificata come "stanza" è stato ricavato un bagno e relativo disimpegno. Il resto della superficie è adibito a camera;
- la parete divisoria tra "disimpegno" e "bagno" disegnata nella planimetria, alla data del sopralluogo non era presente e la superficie di tali vani era di fatto unita ed utilizzata come camera;
- l'accesso alla camera posta nell'angolo nord-est dell'abitazione, è diverso da quanto riportato nella planimetria in quanto porzione della stanza è stata occupata dal disimpegno del reparto notte;
- la stanza indicata come "centrale termica" è nella realtà adibita a bagno.

Regularizzabili mediante: Modifica della planimetria interna, accatastamento (DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione degli spazi interni e destinazione d'uso dei vani;

Oneri Totali indicativi per accatastamento (DOCFA): € 1.000,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B – ex Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Viali 63

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]
[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune Sesto al Reghena, foglio 19, particella 47, subalterno 2, indirizzo Via Viali, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 29,54

Intestazione: [redacted]

[redacted] diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Derivante da: Atto di compravendita del 15/11/2004 a rogito del notaio Dott. Pascatti Giovanni rep.131185/30157, trascritto a Pordenone il 19/11/2004 ai n.ri 18908/12539

Confini: La part.47 confina, partendo da nord in senso orario: Strada comunale asfaltata, ferrovia, part.870, strada comunale asfaltata.

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 20/12/2022, rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, si sono rilevate le seguenti difformità:

- è stata aperta una porta di collegamento tra la stanza di cui al sub.2 e la stanza identificata come "ripostiglio" al sub.1;
- il varco di accesso dall'esterno è stato parzialmente chiuso e non è carrabile. Sono presenti una porta di accesso ad un anta e una finestra;
- vi è la presenza di un radiatore posizionato nella parete sud;
- risulta aperta una botola che, tramite una scala avvolgibile, permette l'accesso al sottotetto, utilizzato come deposito;
- la stanza viene utilizzata come ripostiglio e non come autorimessa.

Regolarizzabili mediante: Modifica della planimetria interna, accatastamento (DOCFA)
Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione degli spazi interni e destinazione d'uso dei vani;

Oneri Totali indicativi per accatastamento (DOCFA): € 1.000,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C – Terreno

agricolo sito in Via Viali

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Sesto al Reghena, foglio 19, particella 870, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 2820 mq, reddito dominicale: € 22,57, reddito agrario: € 13,84

Intestazione: [redacted]

[redacted] diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Derivante da: Atto di compravendita del 15/11/2004 a rogito del notaio Dott. Pascatti Giovanni rep.131185/30157, trascritto a Pordenone il 19/11/2004 ai n.ri 18908/12539

Confini: La part.870 confina, partendo da nord in senso orario: Strada comunale asfaltata, part.47, ferrovia, canale, part.62, strada comunale asfaltata.

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 20/12/2022, rispetto a quanto indicato nella visura catastale, si sono rilevate le seguenti difformità:

- il terreno era incolto e comunque con qualità "seminativo" anziché "vigneto" come indicato in visura catastale.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di variazione qualità e classe

Descrizione delle opere da sanare: Variazione qualità catastale

Oneri totali indicativi per richiesta variazione qualità: € 200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale posta tra le frazioni di Bagnarola e Ramuscello, ubicata a nord est rispetto al centro storico di Sesto al Reghena, a ridosso della zona agricola. Sono presenti per lo più case singole e villette. Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si possono raggiungere le cittadine di San Vito al Tagliamento e Portogruaro nonché le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali ed agricole

Importanti centri limitrofi: San Vito al Tagliamento, Portogruaro.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione, deposito e corte

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Viali 63. Viene compresa anche la corte identificata con il sub.3

- Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B – ex Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Viali 63

- Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 30/07/2020 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il calcolo del congruo canone di locazione per l'immobile in oggetto viene determinato tenendo conto dei canoni medi di locazione indicati nella zona per locazioni ad uso deposito/ripostiglio/box. Al fine di determinare un congruo prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di locazione tramite colloqui con operatori del settore, rapportando il tutto ai valori di locazione riportati sui bollettini OMI per quella determinata zona. Si evince come alla data di stipula del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere calcolato considerando un valore unitario di 1,5 €/m². Il canone viene pertanto valutato in 19,50 € mensili (1,50 €/m² x 13 m²), per un totale pari a 234,00 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 16,67 € mensili (per un totale di 200,00 € annuali), ossia un valore pari a circa l'85 % il canone calcolato con i prezzi di mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Registrato a: Pordenone il 04/08/2020 ai nn.4441/3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/08/2026

Il contratto è stato stipulato e registrato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: nel contratto di affitto viene indicato un canone complessivo annuo pari a 500 €, di cui 300 € per il terreno e 200 € per la rimessa.

Identificativo corpo: C – Terreno

agricolo sito in Via Viali

- Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 30/07/2020 per l'importo di euro 300,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il calcolo del congruo canone di affitto per l'immobile in oggetto viene determinato tenendo conto dei canoni medi di affitto indicati nella zona per affitti di terreni agricoli. Al fine di determinare un congruo prezzo medio unitario dei canoni di affitto nell'area

oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di affitto tramite colloqui con operatori del settore e associazioni di categoria. Si evince come alla data di stipula del contratto il canone medio di affitto per il terreno oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle caratteristiche dell'immobile (pianeggiante, non irriguo, facilmente accessibile, di forma regolare ma non di ampia superficie), possa essere calcolato considerando un valore unitario di 600 €/ha. Il canone viene pertanto valutato in circa 170 € annuali (600 €/ha x 0,2820 ha). Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 300 € annuali, ossia un valore superiore al canone calcolato con i prezzi di mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Registrato a: Pordenone il 04/08/2020 ai nn.4441/3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/08/2026

Il contratto è stato stipulato e registrato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: nel contratto di affitto viene indicato un canone complessivo annuo pari a 500 €, di cui 300 € per il terreno e 200 € per la rimessa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati seguenti relativi ai corpi A-Abitazione, deposito e corte, B- Ex autorimessa, C-Terreno
Elenco dei vincoli e degli oneri giuridici basato sulla documentazione presente agli atti.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria: a favore di [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di: Notaio Pascatti Giovanni in data 15/11/2004 ai nn. 131186/30158;

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 19/11/2004 ai nn. 18910/4012;

Importo ipoteca: € 240.000,00;

Importo capitale: € 120.000,00;

Note: Dati ricavati dal certificato notarile del Notaio Dott.Trotta Antonio, depositato agli atti.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria: a favore di [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di: Notaio Orazio Greco in data 21/05/2007 ai nn. 2534/1560;

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 30/05/2007 ai nn. 10269/2586;

Importo ipoteca: € 99.000,00;

Importo capitale: € 55.000,00;

Note: Nell'ispezione ipotecaria, nella Sezione B-IMMOBILI nell'Unità Negoziale n.1 sono indicati gli immobili pignorati, mentre nell'Unità Negoziale n.2 è indicato un terzo immobile estraneo alla presente procedura. Nella Sezione C-SOGGETTI-CONTRO risulta indicato in qualità di TERZO DATORE dell'Unità Negoziale n.1 il sig. [REDACTED]

[REDACTED] mentre per l'Unità Negoziale n.2 viene indicato un terzo soggetto. Viene indicata come DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA la sig.ra [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione: a favore di [REDACTED]

Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo;

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 03/05/2016 ai nn. 5994/966;

Importo ipoteca: € 47.247,80;

Importo capitale: € 23.623,90.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento: a favore di [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 21/03/2022

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 06/04/2022 ai nn. 4780/3644.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Abitazione, deposito e corte

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Viali 63. Viene compreso anche la corte identificata con il sub.3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - trattasi di immobile posto al piano terra, ma per accedere all'interno è necessario superare un dislivello pari ad uno scalino.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Copia dell' ACE/APE, seppur richiesto dal sottoscritto, non è stato fornito dall'esecutato. Non risulta depositato un certificato APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione né presso gli uffici comunali, né presso il Catasto Energetico on-line degli edifici del Friuli Venezia Giulia. Lo scrivente perito, ha provveduto a richiedere copia del libretto di impianto per poter così produrre l'A.P.E. mancante, ma la copia del Libretto di Impianto non è stata fornita al sottoscritto. Pertanto ad oggi il sottoscritto perito non è in possesso di un valido rapporto di controllo dell'efficienza energetica dell'impianto come previsto dal D.Lgs.192/05 e dal DPR 74/2013. Per i suddetti motivi il sottoscritto perito non ha proceduto alla redazione dell' APE. Si consiglia di effettuare un valido rapporto di controllo dell'efficienza energetica dell'impianto prima della redazione dell'APE.

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

Avvertenze ulteriori: Non rilevati

Identificativo corpo: B – ex Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Viali 63

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - trattasi di immobile posto al piano terra, ma per accedere all'interno è necessario superare un dislivello pari ad uno scalino.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Copia dell' ACE/APE, seppur richiesto dal sottoscritto, non è stato fornito dall'esecutato. Non risulta depositato un certificato APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione né presso gli uffici comunali, né presso il Catasto Energetico on-line degli edifici del Friuli Venezia Giulia. Lo scrivente perito, ha provveduto a richiedere copia del libretto di impianto per poter così produrre l'A.P.E. mancante, ma la copia del Libretto di Impianto non è stata fornita al sottoscritto. Pertanto ad oggi il sottoscritto perito non è in possesso di un valido rapporto di controllo dell'efficienza energetica dell'impianto come previsto dal D.Lgs.192/05 e dal DPR 74/2013. Per i suddetti motivi il sottoscritto perito non ha proceduto alla redazione dell' APE. Si consiglia di effettuare un valido rapporto di controllo dell'efficienza energetica dell'impianto prima della redazione dell'APE.

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

Avvertenze ulteriori: Non rilevati

Identificativo corpo: C – Terreno

agricolo sito in Via Viali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non rilevati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati seguenti relativi ai corpi A-Abitazione, deposito e corte, B- Ex autorimessa, C-Terreno
Elenco dei passaggi di proprietà basato sulla documentazione presente agli atti.

- Titolare/Proprietario da ante ventennio fino al 17/02/2004: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio Garlatti Alberico, redatto in data 02/03/1962, ai nn. 4902/2427;

Trascritto a: Udine, in data 28/03/1962, ai nn. 7089/6494.

Note: nell'atto di compravendita vengono compravenduti i mappali 47-48 del fg.19, per successive variazioni catastali divenuti gli attuali immobili pignorati.

- Titolare/Proprietario dal 17/02/2004 fino al 15/11/2004:

- [REDACTED] proprietà per 3/12;
- [REDACTED] proprietà per 3/12;
- [REDACTED] proprietà per 3/12;
- [REDACTED] proprietà per 1/12;
- [REDACTED] proprietà per 1/12;
- [REDACTED] proprietà per 1/12.

In forza di: denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

Registrato a: Pordenone, in data 16/06/2004, ai nn. 27/1004;

Trascritto a: Pordenone, in data 25/09/2004, ai nn. 15401/10211.

Note: Nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Antonio Trotta si indica quanto di seguito riportato: " ... con atto per causa morte ai rogiti del notaio Pascatti Giovanni da San Vito al Tagliamento (PN), in data 15/11/2004 rep.n.131185/30157 e trascritto il 19/11/2004 ai n.ri 18909/12540, risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi..."

- Titolare/Proprietario dal 15/11/2004 fino ad oggi (attuale proprietario): [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni .

In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti, redatto in data 15/11/2004, ai nn. 131185/30157;

Registrato a: Pordenone, in data 18/11/2004, ai nn. 8267/S/1T;

Trascritto a: Pordenone, in data 19/11/2004, ai nn. 18908/12539.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dati seguenti relativi ai corpi A-Abitazione, deposito e corte, B- Ex autorimessa

- Numero pratica: 1004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: ricostruzione

Rilascio in data 14/08/1964 al n. di prot. 1004

- Numero pratica: 3044

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per esecuzione lavori edili

Per lavori: ampliare il fabbricato di abitazione per ricavarne una camera e un bagno

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 19/01/1978 al n. di prot. 3983

- Numero pratica: 249/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per la esecuzione di opere

Per lavori: costruzione del prolungamento della recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/05/1987 al n. di prot. 7625

- Numero pratica: 05/D04370

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: installazione di n.1 serbatoio GPL da interro

Presentazione in data 24/03/2005 al n. di prot. 4498

7.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo: A - Abitazione, deposito e corte

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Viali 63. Viene compreso anche la corte identificata con il sub.3

Alla data del sopralluogo del 20/12/2022, rispetto a quanto indicato nella planimetria di progetto del 1978, si sono rilevate le seguenti difformità:

- l'accesso alla cucina avviene da una porta aperta sulla parete divisoria con il corridoio di accesso. Altro accesso alla cucina avviene nella parete nord, ma la porta indicata in progetto è stata chiusa mentre è stata aperta una porta più a sinistra;
- a nord della cucina, nello spazio indicato come corridoio è stata edificata una parete con la formazione di una stanza a uso ripostiglio (tale stanza è presente nella planimetria catastale, ma la porta indicata, che collega con il corridoio, è stata chiusa);
- è stata aperta una porta di collegamento tra la stanza sopra indicata, catastalmente identificata come ripostiglio, e il sub.2.
- la parete che delimitava la stanza "pranzo" con il corridoio, alla data del sopralluogo non era presente, dopo aver varcato la porta di accesso principale, ci si immette direttamente nel salotto;
- la porta che in planimetria collega il corridoio con il disimpegno del reparto notte è stata chiusa;
- sul porzione della superficie della stanza posta a sud-est ed identificata come "camera" è stato ricavato un bagno e relativo disimpegno;
- la parete divisoria tra "disimpegno" e "bagno" disegnata nella planimetria, alla data del sopralluogo non era presente e la superficie di tali vani era di fatto unita

- ed utilizzata come camera;
- l'accesso alla camera posta nell'angolo nord-est dell'abitazione, è diverso da quanto riportato nella planimetria in quanto porzione della stanza è stata occupata dal disimpegno del reparto notte;
 - la porzione "cantina-garage" ha sagoma diversa, con la presenza di un bagno nella stanza indicata come "centrale termica" della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione degli spazi interni

Oneri Totali indicativi per SCIA in sanatoria comprensiva di Oneri sanzionatori, oblazione, dichiarazione di conformità, certificato di idoneità statica, dichiarazione di rispondenza degli impianti e spese tecniche: € 6.000,00

Note:

Dall'analisi della documentazione edilizia presente presso gli archivi comunali, risultano esserci due concessioni edilizie ovvero la n.1004 del 14/08/1964 e la n.3044 del 19/01/1978. Per entrambe le concessioni non risulta poi depositata la dichiarazione di fine lavori e non è stata rilasciata l'agibilità/abitabilità. Alla luce dei documenti analizzati, risulta che un immobile era presente prima dell'anno 1967, infatti, come indicato nell'atto di compravendita rep.4902 racc.2427 del 02/03/1962 a rogito del notaio Alberico Garlatti, il sig. Papais Guido acquistava un immobile così descritto all'interno dell'atto "fabbricato rustico uso baracca con stalletta e fienile, il tutto in pessime condizioni, pressoché da demolire...". Dopo essermi confrontato con l'ufficio tecnico del Comune di Sesto al Reghena, tenuto conto che le uniche planimetrie a disposizione per definire lo stato di fatto ante attuali modifiche, sono la planimetria del progetto del 1978 e la planimetria catastale del 1992, in mancanza di altra specifica documentazione, il tecnico comunale mi ha confermato che è da considerarsi la planimetria di progetto del 1978 come base di partenza per il calcolo delle difformità.

Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Identificativo corpo: B – ex Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Viali 63

Alla data del sopralluogo del 20/12/2022, rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, si sono rilevate le seguenti difformità:

- è stata aperta una porta di collegamento tra la stanza di cui al sub.2 e la stanza identificata come "ripostiglio" al sub.1;
- il varco di accesso dall'esterno è stato parzialmente chiuso e non è carrabile. Sono presenti una porta di accesso ad un'anta e una finestra;
- vi è la presenza di un radiatore posizionato nella parete sud;
- risulta aperta una botola che, tramite una scala avvolgibile, permette l'accesso al sottotetto, utilizzato come deposito;
- la stanza viene utilizzata come ripostiglio e non come autorimessa.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali

Descrizione delle opere da sanare: Apertura porta di collegamento con sub.1, variazione forometria, variazione destinazione d'uso.

Oneri Totali indicativi per SCIA in sanatoria comprensiva di Oneri sanzionatori, oblazione, dichiarazione di conformità, certificato di idoneità statica, dichiarazione di rispondenza degli impianti e spese tecniche: € 3.000,00

Note: Dall'analisi della documentazione edilizia presente presso gli archivi comunali, risultano esserci due concessioni edilizie ovvero la n.1004 del 14/08/1964 e la n.3044 del 19/01/1978. Per entrambe le concessioni non risulta poi depositata la dichiarazione di fine lavori e non è stata rilasciata l'agibilità/abitabilità. Alla luce dei documenti analizzati, risulta che un immobile era presente prima dell'anno 1967, infatti, come indicato nell'atto di compravendita rep.4902 racc.2427 del 02/03/1962 a rogito del notaio Alberico Garlatti, il sig. Papais Guido acquistava un immobile così descritto all'interno dell'atto "fabbricato rustico uso baracca con stalletta e fienile, il tutto in pessime condizioni, pressoché da

demolire...". Dopo essermi confrontato con l'ufficio tecnico del Comune di Sesto al Reghena, tenuto conto che le uniche planimetrie a disposizione per definire lo stato di fatto ante attuali modifiche, sono la planimetria del progetto del 1978 e la planimetria catastale del 1992, in mancanza di altra specifica documentazione, il tecnico comunale mi ha confermato che è da considerarsi la planimetria di progetto del 1978 come base di partenza per il calcolo delle difformità.

Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

7.2 Conformità urbanistica:

Dati seguenti relativi ai corpi A-Abitazione, deposito e corte, B- Ex autorimessa.	
Strumento urbanistico Approvato:	PRGC
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.23 del 07-06-2017, aggiornato alla variante n.42
Zona omogenea:	E4 - ambiti di interesse agricolo paesaggistico con vincolo di fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto ferroviario
Norme tecniche di attuazione:	V.art. 34-35-41 del PRGC del Comune di Sesto al Reghena
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – vincolo fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto ferroviario
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
<p>Presso gli uffici comunali, per gli immobili pignorati, non risultava rilasciato il certificato di agibilità/ abitabilità.</p> <p>Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica</p>	

Dati seguenti relativi al corpo C-Terreno.	
Strumento urbanistico Approvato:	PRGC
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.23 del 07-06-2017, aggiornato alla variante n.42
Zona omogenea:	E4 - ambiti di interesse agricolo paesaggistico con vincolo di fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto ferroviario
Norme tecniche di attuazione:	V.art. 34-35-41 del PRGC del Comune di Sesto al Reghena
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – vincolo fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto ferroviario

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Come indicato negli art.34-35-41 delle NTA del Comune di Sesto al Reghena a cui si rimanda, sono ammessi interventi riguardanti: - edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale ai sensi del Dlgs 29/03/2004 n.99 modificato dal Dlgs 27/05/2005 n.101; - attrezzature a servizio diretto delle singole aziende e funzionali alla conduzione del fondo; -per l'edilizia esistente e che non presenta requisiti di ruralità, ristrutturazione ed ampliamenti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica	

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione, deposito e corte**

Trattasi di un fabbricato utilizzato come abitazione unifamiliare, posto su 1 livello fuori terra. L'immobile risulta facilmente raggiungibile percorrendo la strada pubblica asfaltata denominata Via Viali, a nord del paese di Sesto al Reghena. Il fabbricato ricade all'interno della particella 47 del fg.19 del Comune di Sesto al Reghena. La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 20/12/2022.

Esternamente l'intero edificio risulta in uno stato di manutenzione scarso e appare bisogno di interventi.

L'accesso principale all'immobile avviene dal lato sud, tramite un portoncino in legno-vetro che si affaccia sulla corte. Una seconda entrata è posta sul lato nord, la quale immette nella stanza catastalmente identificata come "ripostiglio". Come indicato nelle sezioni "conformità catastale" e "conformità edilizia" di questa relazione, ci sono numerose incongruenze tra quanto riscontrato in fase di sopralluogo e quanto indicato nelle planimetrie depositate in atti.

Le numerose modifiche interne, gran parte delle quali effettuate senza concessione edilizia, hanno comportato l'edificazione di nuove pareti e l'abbattimento di muri preesistenti, la chiusura di porte e l'apertura di porte anche in muri presumibilmente portanti. Per tali motivi, seppur la struttura possa apparire solida a occhio nudo, il sottoscritto perito non garantisce la stabilità dell'edificio, che dovrà essere certificata in fase di sanatoria.

Il pavimento è quasi ovunque dotato di piastrelle, con presenza di parquet solamente in 2 camere.

Gli infissi esterni sono in legno e vi è il serramento esterno di protezione con telaio in alluminio su tutti gli infissi, ad esclusione della porta di servizio sul lato nord. Nella finestra della stanza catastalmente identificata come "centrale termica" vi è la presenza, oltre all'infisso in legno, di un'inferrata.

Sulle pareti sono installati dei termosifoni, ma come riferitomi dall'esecutato, l'impianto di riscaldamento non è funzionante. Il riscaldamento viene attuato tramite un stufa a pellet

Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi - coibentazione: inesistente - condizioni: scarse Note: In fase di sopralluogo, l'esecutato ha lamentato infiltrazioni dal tetto in corrispondenza dell'entrata. Il locale "deposito" ha copertura con pannelli di eternit
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame - coibentazione: inesistente - rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: sufficienti Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio, non si evidenziavano cedimenti strutturali. Ad ogni modo, anche in considerazione delle opere edilizie effettuate senza concessione, il sottoscritto perito non garantisce la stabilità dell'edificio che dovrà essere certificata in fase di richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: sufficienti Note: Presenza di parquet solamente in 2 camere. La stanza catastalmente identificata come "deposito" ha il pavimento in battuto di cemento.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente - materiale: legno e vetro - accessori: senza maniglione antipanico - condizioni: sufficienti Note: Il portone di ingresso principale è dotato di infisso esterno in alluminio-vetro.
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo - alimentazione: elettrico - diffusori: split Note: Vi è la presenza di uno split nella stanza adibita a salotto. Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento dell'impianto. Presso gli uffici comunali non vi sono certificazioni relative agli impianti.
Gas	tipologia: sottotraccia - alimentazione: GPL Note: In fase di sopralluogo l'impianto era alimentato da una bombola gpl posta nel retro dell'abitazione. Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento dell'impianto. Presso gli uffici comunali non vi sono certificazioni relative agli impianti.
Idrico	tipologia: sottotraccia - condizioni: sufficienti Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento dell'impianto. Presso gli uffici comunali non vi sono certificazioni relative agli impianti.
Termico	tipologia: autonomo - alimentazione: metano - diffusori: termosifoni in alluminio - condizioni: da ristrutturare Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento dell'impianto. Presso gli uffici comunali non vi sono certificazioni relative agli impianti. Come indicati dall'esecutato l'impianto risulta inutilizzato e non funzionante e il riscaldamento dell'ambiente avviene tramite una stufa a pellet posta nel soggiorno.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. La superficie del giardino è stata calcolata basandosi sulla superficie indicata in visura catastale (per la particella 47 del fg.19, al catasto terreni, viene riportata una superficie complessiva di 1080 m²) e moltiplicando la superficie reale per il 10% (fino al quintuplo dei vani principali e accessori diretti comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e per il 2% la superficie eccedente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Abitazione	sup reale lorda	86	1,00	86,00	€ 420,00
Centrale termica	sup reale lorda	7	0,50	3,50	€ 420,00
Deposito	sup reale lorda	29	0,25	7,25	€ 420,00
Corte	sup reale lorda	960	0,10-0,02	67,06	€ 420,00
				163,81	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Sesto al Reghena

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame - coibentazione: inesistente - rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: sufficienti Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio, non si evidenziavano cedimenti strutturali. Ad ogni modo, anche in considerazione delle opere edilizie effettuate senza concessione, il sottoscritto perito non garantisce la stabilità dell'edificio che dovrà essere certificata in fase di richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da ristrutturare Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento dell'impianto. Presso gli uffici comunali non vi sono certificazioni relative agli impianti. Come indicatomi dall'esecutato l'impianto risulta inutilizzato e non funzionante.
---------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto che il sub.2 è adiacente e collegato all'abitazione di cui al sub.1 e non risulterebbe vendibile singolarmente, ai fini della determinazione della consistenza commerciale esso viene considerato come pertinenza dell'immobile identificato dal sub.1. Di conseguenza la superficie commerciale è stata calcolata moltiplicando la superficie reale rilevata per un coefficiente pari al 50%, parametro conforme a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
ex autorimessa	sup reale lorda	26	0,50	13,00	€ 420,00
sottotetto	sup reale lorda	26	0,50	13,00	€ 420,00
				26,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Sesto al Reghena

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **C - Terreno**

Trattasi di terreno agricolo di forma pressoché rettangolare, facilmente raggiungibile anche con mezzi meccanici in quanto posto in vicinanza alla strada comunale asfaltata denominata via Viali. L'appezzamento confina, partendo da nord in senso orario, con strada comunale asfaltata, part.47, ferrovia, canale, part.62, strada comunale asfaltata. In zona i suoli sono mediamente profondi, calcarei con scheletro assente, moderatamente alcalini. Alla data del sopralluogo l'appezzamento era incolto, risultava privo di impianti irrigui fissi. Di giacitura pianeggiante, sul perimetro est confinava per gran parte con una fascia boscata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa: mq 2.820,00

il terreno risulta di forma: pressoché rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente: franco-limoso

Sistemi irrigui: privo di impianto

Colture erbacee: incolto

Colture arboree: presenza di fascia boscata sul perimetro est

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile pignorato viene calcolata basandosi sulle superficie indicata in visura catastale. La superficie complessiva viene moltiplicata per il valore unitario riscontrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Terreno	sup reale lorda	2820,00	1,00	2820,00	€ 5,00
				2820,00	

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti.

Per la part.47 sub.1-2-3, al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 40% in considerazione delle specifiche condizioni, stato di manutenzione, età e caratteristiche dell'immobile (immobile bisognoso di ristrutturazioni ed adeguamenti, privo di certificato di abitabilità e ubicato in zona periferica). I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civile di tipo economico in condizioni di normalità si attesta mediamente sui 700,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 420,00 €/m² (risultato di 700,00 €/m² x 60 %).

Per il terreno di cui alla part.870, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti (quali ad esempio Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, colloqui con operatori del settore, riviste specializzate).

I valori di mercato della zona per i terreni con le caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati (orografia, forma pressoché regolare, dimensioni, senza impianto di irrigazione, ecc.) si attestano mediamente sui 5,00 €/m². Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'appezzamento.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate, FIMAA, FIAIP.

8.2 Valutazione corpi:**A - Abitazione, deposito e corte.**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
Abitazione	86,00	€ 420,00	€ 36.120,00
Centrale termica	3,50	€ 420,00	€ 1.470,00
Deposito	7,25	€ 420,00	€ 3.045,00
Corte	67,06	€ 420,00	€ 28.165,20
Valore complessivo intero			€ 68.800,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.800,20

B - Identificativo corpo: B – ex Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
Autorimessa/deposito + sottotetto	26,00	€ 420,00	€ 10.920,00
Valore complessivo intero			€ 10.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.920,00

C - Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
Terreno	2.820,00	€ 5,00	€ 14.100,00
Valore complessivo intero			€ 14.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.100,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m²)	Valore intero	Valore diritto e quota
A - Abitazione, deposito e corte	Abitazione di tipo economico [A3]	163,81	€ 68.800,20	€ 68.800,20
B – ex autorimessa + sottotetto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	52,00	€ 10.920,00	€ 10.920,00
C - Terreno	Terreno agricolo	2.820,00	€ 14.100,00	€ 14.100,00
Totale			€ 93.820,20	€ 93.820,20

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, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.073,03
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.200,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 68.547,17
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 68.500,00

Data generazione:
28-01-2023L'Esperto alla stima
Dott. Agronomo
Massimiliano Zannier

Allegati:

- E.I.57.22_Allegato 1 - Visura storica CT_Sesto al Reghena,fg.19 p.47
- E.I.57.22_Allegato 2 - Visura storica CF_Sesto al Reghena,fg.19,p.47,s.1
- E.I.57.22_Allegato 3 - Visura storica CF_Sesto al Reghena,fg.19,p.47,s.2
- E.I.57.22_Allegato 4 - Visura storica CF_Sesto al Reghena,fg.19,p.47,s.3
- E.I.57.22_Allegato 5 - Visura storica CT_Sesto al Reghena,fg.19 p.870
- E.I.57.22_Allegato 6 - Estratto di mappa_Sesto al Reghena fg.19 p.47-870
- E.I.57.22_Allegato 7 - El.Plan_Sesto al Reghena fg.19 p.47
- E.I.57.22_Allegato 8 - Elenco sub._Sesto al Reghena fg.19 p.47
- E.I.57.22_Allegato 9 - Planimetria fg.19,p.47,s.1
- E.I.57.22_Allegato 10 - Planimetria fg.19,p.47,s.2
- E.I.57.22_Allegato 11 - CDU
- E.I.57.22_Allegato 12 - Atto di provenienza
- E.I.57.22_Allegato 13 - Affitto
- E.I.57.22_Allegato 14 - Estratto matrimonio
- E.I.57.22_Allegato 15 - Verbale di sopralluogo
- E.I.57.22_Allegato 16 - Fotografie degli immobili pignorati