

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **162/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - 002 - 003 -**  
**004 - 005**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Fabrici  
**Codice fiscale:** FBRNTN62H05Z325A  
**Partita IVA:** 01306230937  
**Studio in:** Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434208607

**Email:** info@fabrici.it  
**Pec:** antonio.fabrici@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Latisana - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

**Lotto:** 001 - Fabbricato collabente Via Latisana

**Corpo:** A - particella 175 sub.1

**Categoria:** Fabbricato [X]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], foglio 14, particella 175, subalterno 1, indirizzo Via Latisana, piano T, comune Morsano al Tagliamento (F750), categoria F/2, classe -, consistenza -, superficie -, rendita € -

**Lotto:** 002 - Ambulatorio Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.3

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], foglio 14, particella 391, subalterno 3, indirizzo Via Latisana n. 9, piano T, comune Morsano al Tagliamento (F750), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie 147 mq, rendita € 1.278,23

**Lotto:** 003 - Fabbricato Via Latisana n. 11

**Corpo:** A - particella 391 sub.4

**Categoria:** Fabbricisti e locali per esercizi sportivi [C4]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], foglio 14, particella 391, subalterno 4, indirizzo Via Latisana n. 11, piano T, comune Morsano al Tagliamento (F750), categoria C/4, classe U, consistenza 134 mq, superficie 176 mq, rendita € 242,22

**Corpo:** B - particella 391 sub.5

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], foglio 14, particella 391, subalterno 5, indirizzo Via Latisana n. 11, piano T, comune Morsano al Tagliamento (F750), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 94 mq, rendita € 126,53

**Lotto:** 004 - Appartamento Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.6

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], foglio 14, particella 391, subalterno 6, indirizzo Via Latisana n. 9, piano 1, comune Morsano al Tagliamento (F750), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 131 mq, rendita € 296,96

**Lotto:** 005 - Appartamento Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.7

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

**Dati Catastali:**

foglio 14, particella 391, subalterno 7, indirizzo Via Latisana n. 9, piano 2, comune Morsano al Tagliamento (F750), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 129 mq, rendita € 356,36

## 2. Possesso

**Bene:** Via Latisana - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

**Lotto:** 001 - Fabbricato collabente Via Latisana

**Corpo:** A - particella 175 sub.1

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Ambulatorio Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.3

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003 - Fabbricato Via Latisana n. 11

**Corpo:** A - particella 391 sub.4

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B - particella 391 sub.5

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004 - Appartamento Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.6

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 005 - Appartamento Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.7

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Latisana - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

**Lotto:** 001 - Fabbricato collabente Via Latisana

**Corpo:** A - particella 175 sub.1

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

**Lotto:** 002 - Ambulatorio Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.3

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

**Lotto:** 003 - Fabbricato Via Latisana n. 11

**Corpo:** A - particella 391 sub.4

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

**Corpo:** B - particella 391 sub.5

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

**Lotto:** 004 - Appartamento Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.6

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

**Lotto:** 005 - Appartamento Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.7

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Latisana - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

**Lotto:** 001 - Fabbricato collabente Via Latisana

**Corpo:** A - particella 175 sub.1

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Ambulatorio Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.3

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 003 - Fabbricato Via Latisana n. 11

**Corpo:** A - particella 391 sub.4

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** B - particella 391 sub.5

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 004 - Appartamento Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.6

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 005 - Appartamento Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.7

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Latisana - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

**Lotto:** 001 - Fabbricato collabente Via Latisana

**Corpo:** A - particella 175 sub.1

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Ambulatorio Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.3

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Fabbricato Via Latisana n. 11

**Corpo:** A - particella 391 sub.4

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - particella 391 sub.5

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Appartamento Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.6

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - Appartamento Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.7

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Latisana - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

**Lotto:** 001 - Fabbricato collabente Via Latisana

**Corpo:** A - particella 175 sub.1

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Ambulatorio Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.3

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Fabbricato Via Latisana n. 11

**Corpo:** A - particella 391 sub.4

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - particella 391 sub.5

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Appartamento Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.6

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - Appartamento Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.7

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Latisana - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

**Lotto:** 001 - Fabbricato collabente Via Latisana

**Corpo:** A - particella 175 sub.1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Ambulatorio Via Latisana n. 9

**Corpo:** A - particella 391 sub.3

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Fabbricato Via Latisana n. 11

**Corpo:** A - particella 391 sub.4

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - particella 391 sub.5

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Appartamento Via Latisana n. 9  
**Corpo:** A - particella 391 sub.6  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 - Appartamento Via Latisana n. 9  
**Corpo:** A - particella 391 sub.7  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Latisana - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075  
**Lotto:** 001 - Fabbricato collabente Via Latisana  
**Prezzo a base d'asta:** € 10.320,00

**Lotto:** 002 - Ambulatorio Via Latisana n. 9  
**Prezzo a base d'asta:** € 47.232,00

**Lotto:** 003 - Fabbricato Via Latisana n. 11  
**Prezzo a base d'asta:** € 30.732,80

**Lotto:** 004 - Appartamento Via Latisana n. 9  
**Prezzo a base d'asta:** € 23.308,80

**Lotto:** 005 - Appartamento Via Latisana n. 9  
**Prezzo a base d'asta:** € 18.428,00

### SI SEGNALE:

- CHE IL FOGLIO 14 PARTICELLA 391 SUBALTERNO 11 E' STATO SOPPRESSO CON VARIAZIONE N. PN0058835 DEL 25.09.2024, IN QUANTO CORRISPONDENTE AD UNA PLANIMETRIA DEL 1939, SUPERATA DALLA VARIAZIONE N. PN0058835 DEL 07.09.2010.
- CHE GLI STANDARD URBANISTICI RELATIVI AI PARCHEGGI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO VENGONO SODDISFATTI GRAZIE ALL'INDIVIDUAZIONE DI POSTI AUTO SULLA PARTICELLA 187, DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI MA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO, COME MEGLIO INDICATO NEGLI ELABORATI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 09/09.
- CHE SONO STATE REPERITE DELLE PRATICHE EDILIZIE, PRIVE DI ELABORATI GRAFICI, RELATIVE ALLA DEMOLIZIONE DI ALCUNI FABBRICATI RURALI, CHE NON E' STATO POSSIBILE RICONDURRE AD ALCUN IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO:  
Autorizzazione Prot. 3514 del 22.12.1961 per demolizione abitazione sita in Via Latisana n. 8 (ex foglio 14 mappale 393); Nulla Osta Prot. 606 del 16.02.1970 per demolizione di fabbricato rurale (ex foglio 14 mappale 112/b); Nulla Osta Prot. 607 del 16.02.1970 per demolizione di fabbricato rurale (ex foglio 14 mappale 112/a).

Beni in **Morsano Al Tagliamento (PN)**

Località/Frazione

Via Latisana

**Lotto: 001 - Fabbricato collabente Via Latisana**

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 - particella 175 sub.1.

Fabbricato [X] sito in Via Latisana

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 14, particella 175, subalterno 1, indirizzo Via Latisana, piano T, comune Morsano al Tagliamento (F750), categoria F/2, classe -, consistenza -, superficie -, rendita € -

Derivante da: 13.10.1977 variazione n. 14942/77: catasto fabbricati soppressione di F. 14 n. 175 graffato n. 178 e costituzione di F. 14 n. 175 e n. 713. 24.09.2024 Tipo Mappale Prot. 2024/58717 per demolizione parziale (catasto terreni) 26.09.2024 variazione n. 59201 Pratica n. PN0059201 – demolizione parziale e cambio destinazione: (catasto fabbricati) soppressione di F. 14 n. 175 e costituzione di F. 14 n. 175 sub 1.

Confini: Nord-Ovest particella 713, Nord-Est particelle 570-571, Sud-Est particelle 571-391, Sud-Ovest particella 180.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Fabbricato collabente e terreno pertinenziale, situato in zona centrale di Morsano al Tagliamento, con accesso da Via Latisana.

**Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Scuola primaria, scuola secondaria di I grado, Biblioteca civica, Stadio di calcio e impianti sportivi**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Principali collegamenti pubblici:** trasporto extraurbano , Stazione ferroviaria a 5 km (Cordovado Sesto)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2023 ai nn. 15475/11911;  
 Immobili: Morsano al Tagliamento (PN) - catasto fabbricati F. 14 n. 175, n. 391 subb. 11, 3, 4, 5, 6  
 e 7, catasto terreni F. 14 n. 391.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - particella 175 sub.1

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

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** La particella 175 risulta accessibile da Via Latisana attraverso la particella 180. Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di un cancello che si affaccia su Via Latisana, la porzione di terreno in questione (particella 180), inoltre, è delimitata dai fabbricati censiti con le particelle 180 e 174, che sono sprovvisti di aperture pedonali per l'accesso al terreno. Si può pertanto presumere la costituzione di una servitù di transito a favore della particella 175.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 13/08/2021**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Fabricio - San Vito al Tagliamento, in data 03/02/1969, ai nn. 24760/13852; registrato a San Vito al Tagliamento, in data 15/02/1969, ai nn. 162 /vol. 121; trascritto a Udine, in data 25/02/1969, ai nn. 5013/4424.

**Note:** [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 14 n. 175 graffato 178 (l'area di sedime e pertinenza era censita al catasto terreni F. 14 n. 175 di are 2.40 e n. 713 di are 0.80).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED], proprietari per la quota di 1/3 ciascuno dal 13/08/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di successione testamentaria; registrato a Pordenone, in data 04/04/2024, ai nn. 146272/vol. 88888; trascritto a Pordenone, in data 04/04/2024, ai nn. 4718/3667.

**Note:** Testamento pubblicato dal Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento in data 21.09.2021 rep. n. 163957/48509, registrato a Pordenone il 29.09.2021 al n. 16173 serie 1T e corredata da accettazione di eredità con beneficio di inventario giusto atto del Tribunale di Pordenone in data 22.03.2022 rep. n. 1281/2022, trascritta a Pordenone in data 11.04.2022 ai nn. 5031/3815. Il de cuius era intero proprietario degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 14

n. 175, n. 391 subb. 3, 4, 5, 6, 7 (ai quali competono i beni comuni non censibili subb. 8, 9 e 10) e 11.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 *Conformità edilizia:*

#### **Fabbricato [X]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Fabbricato di epoca remota, non sono state reperite pratiche edilizie.

### 7.2 *Conformità urbanistica*

#### **Fabbricato [X]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 19 del 25.04.1997 e successive varianti (ultima variante: n. 24 approvata con DCC n. 16 del 15.05.2022)
Zona omogenea:	Zona A - di interesse storico-artistico o ambientale
Norme tecniche di attuazione:	art. 4 NTA vigenti e Norme di Attuazione del PAC per le zone A
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	9 m

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al punto **A - particella 175 sub.1**

Porzione di fabbricato con pertinenza, contiguo ad altre unità intestate a ditte diverse, la cui data di edificazione risale almeno ai primi decenni del 1900.

Dal sopralluogo è risultata una struttura in mattoni. I muri perimetrali sono di spessore discontinuo e all'interno non presentano alcuna controparete in laterizio o similare. L'immobile non è dotato né di apparato fondazionale tantomeno di vuoto sanitario.

I solai interpiano sono assenti, così come la copertura, anche se sono presenti le tracce delle travi portanti in legno. Gli infissi esterni sono assenti. Dal punto di vista strutturale, non vi sono elementi tali da garantire l'idoneità statica. Tutto il fabbricato è totalmente privo di impianti tecnologici, di servizi igienici e di approvvigionamento idrico.

Dal grado complessivo di degrado, si ritiene che lo stato in cui giace ora l'immobile sia riconducibile ad uno stato di abbandono perpetrato da anni.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

#### 3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **240,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1900

Stato di manutenzione generale: scarso

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerato lo stato di fatto del fabbricato, si considera il valore del terreno edificabile, detratto il costo per la demolizione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Particella 175 - terreno edificabile	sup reale lorda	1,00	240,00	€ 60,00
			<b>240,00</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento.

### 8.2 Valutazione corpi:

**A - particella 175 sub.1. Fabbricato [X]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella 175 - terreno edificabile	240,00	€ 60,00	€ 14.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.400,00
demolizione fabbricato collabente detrazione di € 1500.00	€ -1.500,00
Valore corpo	€ 12.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - particella 175 sub.1	Fabbricato [X]	240,00	€ 12.900,00	€ 12.900,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 2.580,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.320,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 002 - Ambulatorio Via Latisana n. 9**

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

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - particella 391 sub.3.****Uffici e studi privati [A10] sito in Via Latisana****Quota e tipologia del diritto**

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED], foglio 14, particella 391, subalterno 3, indirizzo Via Latisana n. 9, piano T, comune Morsano al Tagliamento (F750), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie 147 mq, rendita € 1.278,23

Derivante da: 14.05.1979 variazione n. 3460/79: catasto fabbricati soppressione di F. 14 n. 391 sub. 2 graffato n. 173/p e costituzione di F. 14 n. 391 sub. 2 graffato n. 429/p; 30.10.1990 variazione e tipo mappale n. 5198: catasto terreni la fusione di F. 14 n. 172 di are 3.10, n. 173 di are 0.85 e n. 391 di are 2.80 originava il F. 14 n. 391 di are 6.75 ente urbano; 25.08.2010 tipo mappale n. 166926: catasto terreni la fusione di F. 14 n. 391 di are 6.75 e n. 429 di are 1.35 originava il F. 14 n. 391 di are 8.10 ente urbano; 07.09.2010 variazione n. 10623 – diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione: catasto fabbricati soppressione di F. 14 n. 391 subb. 1 e 2, e costituzione di F. 14 n. 391 subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

Confini: Nord-Ovest particella 174 e particella 391 subalterni 8-10, Nord-Est particella 391 subalterni 9-10, Sud-Est particella 391 subalterno 9, Sud-Ovest Via Latisana.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: I dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31.05.2010 n. 78) e successive modifiche e integrazioni.

*Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finchè teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.*

**10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Appartamento avente destinazione direzionale (ambulatorio), situato in zona centrale di Morsano al Tagliamento, con accesso da Via Latisana.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola primaria, scuola secondaria di I grado, Biblioteca civica, Stadio di calcio e impianti sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto extraurbano, Stazione ferroviaria a 5 km (Cordovado Sesto)

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2023 ai nn. 15475/11911;  
 Immobili: Morsano al Tagliamento (PN) - catasto fabbricati F. 14 n. 175, n. 391 subb. 11, 3, 4, 5, 6  
 e 7, catasto terreni F. 14 n. 391.

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/05/2010 ai nn. 8225/1609;  
 Note: Immobili: Morsano al Tagliamento (PN) - catasto fabbricati F. 14 n. 391 subb. 1 e 2, catasto  
 terreni F. 14 n. 391 di are 6.75.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - particella 391 sub.3

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G - EP gl,nren 200.61 kWh/m2 anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 23.10.2024 dal Geom. [REDACTED], depositato presso il Catasto CENEDfvg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2024-0037641-A del 23.10.2024.

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

**Avvertenze ulteriori:** E' emersa la presenza di un'apertura pedonale sul cortile oggetto di pignoramento (sub. 8). L'apertura fa parte dell'immobile censito con la particella 1267, di proprietà degli esecutati per la quota di 1/4. Detto immobile doveva essere oggetto di parziale demolizione, come indicato nella DIA Prot. 9703 del 09.10.2009, reperita presso gli archivi del Comune di Morsano al Tagliamento. Di fatto la demolizione non è stata realizzata pertanto, alla data del sopralluogo, si può presumere la costituzione di una servitù a favore della particella 1267.

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 13/08/2021**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alberico Garlatti - San Vito al Tagliamento, in data 19/05/1970, ai nn. 10873/4850; registrato a San Vito al Tagliamento, in data 06/06/1970, ai nn. 526/vol. 122; trascritto a Udine, in data 15/06/1970, ai nn. 14329/12551.

**Note:** [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 14 n. 172 sub. 1 graffato 173/p (successivamente censito al NCEU F. 14 n. 391 sub. 1 e n. 391 sub. 2 graffato n. 173/p; l'area di sedime e pertinenza era censita al catasto terreni F. 14 n. 391 di are 2.80), al catasto terreni F. 14 n. 173 di are 0.85 e n. 172 sub. 2 (l'area di sedime

e pertinenza era censita al catasto terreni F. 14 n. 172 di are 3.10) con diritto alla corte n. 429 di are 1.35 (comune ai nn. 391, 172 e 173).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota di 1/3 ciascuno dal 13/08/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di successione testamentaria; registrato a Pordenone, in data 04/04/2024, ai nn. 146272/vol. 88888; trascritto a Pordenone, in data 04/04/2024, ai nn. 4718/3667.

Note: Testamento pubblicato dal Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento in data 21.09.2021 rep. n. 163957/48509, registrato a Pordenone il 29.09.2021 al n. 16173 serie 1T e corredata da accettazione di eredità con beneficio di inventario giusto atto del Tribunale di Pordenone in data 22.03.2022 rep. n. 1281/2022, trascritta a Pordenone in data 11.04.2022 ai nn. 5031/3815. Il de cuius era intero proprietario degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 14 n. 175, n. 391 subb. 3, 4, 5, 6, 7 (ai quali competono i beni comuni non censibili subb. 8, 9 e 10) e 11.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 58/2477

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione e ricostruzione con ampliamento di fabbricato esistente

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 08/08/1958 al n. di prot. 2477

Rilascio in data 07/01/1959 al n. di prot. 2477

Abitabilità/agibilità in data 15/09/1959 al n. di prot.

Numero pratica: 83/75

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e modifiche interne/esterne di fabbricato ad uso bar-trattoria

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 17/09/1983 al n. di prot.

Rilascio in data 12/10/1983 al n. di prot. 3353

NOTE: Richiesta di agibilità in data 05.09.1988 Prot. 4220 (ultimazione lavori 16.12.1983)

Numero pratica: 08/27

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Trasformazione complesso immobiliare ad uso commerciale in attività direzionali e residenziali - 1° stralcio funzionale

Oggetto: cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 14/04/2008 al n. di prot. 3897/08

Rilascio in data 15/07/2009 al n. di prot. 3897/08

Abitabilità/agibilità in data 16/05/2013 al n. di prot. 549/11

NOTE: Variante: Permesso di Costruire n. 20/10 Prot. 4911/10 del 27.08.2010

**15.1 Conformità edilizia:**

**Uffici e studi privati [A10]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**15.2 Conformità urbanistica**

**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 19 del 25.04.1997 e successive varianti (ultima variante: n. 24 approvata con DCC n. 16 del 15.05.2022)
Zona omogenea:	Zona A - di interesse storico-artistico o ambientale
Norme tecniche di attuazione:	art. 4 NTA vigenti e Norme di Attuazione del PAC per le zone A
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	9 m

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A - particella 391 sub.3**

L'immobile fa parte di un edificio che si sviluppa su tre piani fuori terra, con accesso dalla corte comune. La costruzione originaria risale agli anni 30, successivamente l'immobile è stato demolito e ricostruito e adibito a bar-trattoria al piano terra, hotel al piano superiore.

Negli anni 80 il piano terra è stato ulteriormente ampliato e, con pratica edilizia più recente, è stata modificata la distribuzione interna e la destinazione d'uso, ad oggi direzionale (ambulatorio).

La distribuzione interna è la seguente: ingresso-sala di attesa, segreteria, due ambulatori, due servizi igienici con antibagno, medicheria, ripostiglio nel sottoscala.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle per i servizi igienici, in prefinito per gli altri ambienti.

I serramenti esterni sono in alluminio, dotati di vetrocamera, privi di scuretti o avvolgibili. Le porte interne sono in pvc.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in sufficiente stato di manutenzione.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori. Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia e si allegano le dichiarazioni di conformità reperite presso gli archivi del Comune di Morsano al Tagliamento.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in sufficiente stato di manutenzione generale, in seguito alla ristrutturazione del 2010 non sono stati realizzati ulteriori interventi di manutenzione e, alla data del sopralluogo, sono state rilevate in più punti macchie di umidità di risalita e, nella porzione retrostante, probabili problemi di infiltrazioni d'acqua.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

#### 3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **147,60**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1939

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010 per il piano terra, 1959 per gli altri piani  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m  
 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
studio medico piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	147,60	€ 400,00
			<b>147,60</b>	

#### Accessori:

A - particella 391 sub.3

1. Cortile

Identificato al n. sub. 8

Posto al piano terra

Composto da corte comune a tutti i subalterni

Destinazione urbanistica: Zona A

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento.

**16. Valutazione corpi:****A - particella 391 sub.3. Uffici e studi privati [A10] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
studio medico piano terra	147,60	€ 400,00	€ 59.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 59.040,00
Valore corpo	€ 59.040,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 59.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.040,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - particella 391 sub.3	Uffici e studi privati [A10] con annesso Cortile	147,60	€ 59.040,00	€ 59.040,00

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 11.808,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 47.232,00
---	-------------

<b>Lotto: 003 - Fabbricato Via Latisana n. 11</b>
---

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - particella 391 sub.4.

Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4] sito in Via Latisana

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] - Piena proprietà

1/3 di [redacted] - Piena proprietà

1/3 di [redacted] - Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted], foglio 14, particella 391, subalterno 4, indirizzo Via Latisana n. 11, piano T, comune Morsano al Tagliamento (F750), categoria C/4, classe U, consistenza 134 mq, superficie 176 mq, rendita € 242,22

Derivante da: 14.05.1979 variazione n. 3460/79: catasto fabbricati soppressione di F. 14 n. 391 sub. 2 graffato n. 173/p e costituzione di F. 14 n. 391 sub. 2 graffato n. 429/p; 30.10.1990 variazione e tipo mappale n. 5198: catasto terreni la fusione di F. 14 n. 172 di are 3.10, n. 173 di are 0.85 e n. 391 di are 2.80 originava il F. 14 n. 391 di are 6.75 ente urbano; 25.08.2010 tipo mappale n. 166926: catasto terreni la fusione di F. 14 n. 391 di are 6.75 e n. 429 di are 1.35 originava il F. 14 n. 391 di are 8.10 ente urbano; 07.09.2010 variazione n. 10623 – diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione: catasto fabbricati soppressione di F. 14 n. 391 subb. 1 e 2, e costituzione di F. 14 n. 391 subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

Confini: Nord-Ovest particella 117 e particella 391 subalterno 5, Nord-Est particella 803, Sud-Est particella 163, Sud-Ovest particella 164 e particella 391 subalterno 8.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di variazione per modifica della distribuzione interna (Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: Non sono state realizzate le pareti interne a delimitazione degli spogliatoi.

Rilievo e presentazione variazione catastale: € 500,00

Bolli e diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finchè teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della*

normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

**Identificativo corpo: B - particella 391 sub.5.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Latisana**

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] - Piena proprietà

1/3 di [redacted] erafina- Piena proprietà

1/3 di [redacted] - Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 14, particella 391, subalterno 5, indirizzo Via Latisana n. 11, piano T, comune Morsano al Tagliamento (F750), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 94 mq, rendita € 126,53

Derivante da: 14.05.1979 variazione n. 3460/79: catasto fabbricati soppressione di F. 14 n. 391 sub. 2 graffato n. 173/p e costituzione di F. 14 n. 391 sub. 2 graffato n. 429/p; 30.10.1990 variazione e tipo mappale n. 5198: catasto terreni la fusione di F. 14 n. 172 di are 3.10, n. 173 di are 0.85 e n. 391 di are 2.80 originava il F. 14 n. 391 di are 6.75 ente urbano; 25.08.2010 tipo mappale n. 166926: catasto terreni la fusione di F. 14 n. 391 di are 6.75 e n. 429 di are 1.35 originava il F. 14 n. 391 di are 8.10 ente urbano; 07.09.2010 variazione n. 10623 – diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione: catasto fabbricati soppressione di F. 14 n. 391 subb. 1 e 2, e costituzione di F. 14 n. 391 subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

Confini: Nord-Ovest particella 391 subalterno 5, Nord-Est particella 117, Sud-Est particella 391 subalterno 4, Sud-Ovest particella 391 subalterno 5.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne e cambio di destinazione d'uso

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di variazione per modifica della distribuzione interna e per il cambio della destinazione d'uso (Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: Il cambio di destinazione da commerciale (ristorante) a residenziale non è mai stato autorizzato.

Rilievo e presentazione variazione catastale: € 500,00

Bolli e diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica

completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

Immobile avente destinazione in parte commerciale (ristorante) in parte direzionale (scuola di ballo), situato in zona centrale di Morsano al Tagliamento, con accesso da Via Latisana.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola primaria, scuola secondaria di I grado, Biblioteca civica, Stadio di calcio e impianti sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto extraurbano, Stazione ferroviaria a 5 km (Cordovado Sesto)

#### 19. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A - particella 391 sub.4

**Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4] sito in Morsano Al Tagliamento (PN), Via Latisana Libero**

**Identificativo corpo:** B - particella 391 sub.5

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Morsano Al Tagliamento (PN), Via Latisana Libero**

#### 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2023 ai nn. 15475/11911; Immobili: Morsano al Tagliamento (PN) - catasto fabbricati F. 14 n. 175, n. 391 subb. 11, 3, 4, 5, 6 e 7, catasto terreni F. 14 n. 391.

##### Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/05/2010 ai nn. 8225/1609; Note: Immobili: Morsano al Tagliamento (PN) - catasto fabbricati F. 14 n. 391 subb. 1 e 2, catasto terreni F. 14 n. 391 di are 6.75.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - particella 391 sub.4

##### Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2023 ai nn. 15475/11911; Immobili: Morsano al Tagliamento (PN) - catasto fabbricati F. 14 n. 175, n. 391 subb. 11, 3, 4, 5, 6 e 7, catasto terreni F. 14 n. 391.

##### Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/05/2010 ai nn. 8225/1609; Note: Immobili: Morsano al Tagliamento (PN) - catasto fabbricati F. 14 n. 391 subb. 1 e 2, catasto

terreni F. 14 n. 391 di are 6.75.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - particella 391 sub.5

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

**Identificativo corpo:** A - particella 391 sub.4

**Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4] sito in Morsano Al Tagliamento (PN), Via Latisana**

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G - EP gl,nren 200.61 kWh/m2 anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 23.10.2024 dal Geom. [REDACTED], depositato presso il Catasto CENEDfvg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2024-0037642-A del 23.10.2024.

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

**Avvertenze ulteriori:** E' emersa la presenza di un'apertura pedonale sul cortile oggetto di pignoramento (sub. 8). L'apertura fa parte dell'immobile censito con la particella 1267, di proprietà degli esecutati per la quota di 1/4. Detto immobile doveva essere oggetto di parziale demolizione, come indicato nella DIA Prot. 9703 del 09.10.2009, reperita presso gli archivi del Comune di Morsano al Tagliamento. Di fatto la demolizione non è stata realizzata pertanto, alla data del sopralluogo, si può presumere la costituzione di una servitù a favore della particella 1267.

**Identificativo corpo:** B - particella 391 sub.5

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Morsano Al Tagliamento (PN), Via Latisana**

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G - EP gl,nren 432.68 kWh/m2 anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 23.10.2024 dal Geom. [REDACTED], depositato presso il Catasto CENEDfvg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2024-0037646-A del 23.10.2024.

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

**Avvertenze ulteriori:** E' emersa la presenza di un'apertura pedonale sul cortile oggetto di pignoramento (sub. 8). L'apertura fa parte dell'immobile censito con la particella 1267, di proprietà degli esecutati per la quota di 1/4. Detto immobile doveva essere oggetto di parziale demolizione, come indicato nella DIA Prot. 9703 del 09.10.2009, reperita presso gli archivi del Comune di Morsano al Tagliamento. Di fatto la demolizione non è stata realizzata pertanto, alla data del sopralluogo, si può presumere la costituzione di una servitù a favore della particella 1267.

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 13/08/2021** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Al-

berico Garlatti - San Vito al Tagliamento, in data 19/05/1970, ai nn. 10873/4850; registrato a San Vito al Tagliamento, in data 06/06/1970, ai nn. 526/vol. 122; trascritto a Udine, in data 15/06/1970, ai nn. 14329/12551.

Note: [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 14 n. 172 sub. 1 graffato 173/p (successivamente censito al NCEU F. 14 n. 391 sub. 1 e n. 391 sub. 2 graffato n. 173/p; l'area di sedime e pertinenza era censita al catasto terreni F. 14 n. 391 di are 2.80), al catasto terreni F. 14 n. 173 di are 0.85 e n. 172 sub. 2 (l'area di sedime e pertinenza era censita al catasto terreni F. 14 n. 172 di are 3.10) con diritto alla corte n. 429 di are 1.35 (comune ai nn. 391, 172 e 173).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota di 1/3 ciascuno dal 13/08/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di successione testamentaria; registrato a Pordenone, in data 04/04/2024, ai nn. 146272/vol. 88888; trascritto a Pordenone, in data 04/04/2024, ai nn. 4718/3667.

Note: Testamento pubblicato dal Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento in data 21.09.2021 rep. n. 163957/48509, registrato a Pordenone il 29.09.2021 al n. 16173 serie 1T e corredata da accettazione di eredità con beneficio di inventario giusto atto del Tribunale di Pordenone in data 22.03.2022 rep. n. 1281/2022, trascritta a Pordenone in data 11.04.2022 ai nn. 5031/3815. Il de cuius era intero proprietario degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 14 n. 175, n. 391 subb. 3, 4, 5, 6, 7 (ai quali competono i beni comuni non censibili subb. 8, 9 e 10) e 11.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - particella 391 sub.4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 13/08/2021 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alberico Garlatti - San Vito al Tagliamento, in data 19/05/1970, ai nn. 10873/4850; registrato a San Vito al Tagliamento, in data 06/06/1970, ai nn. 526/vol. 122; trascritto a Udine, in data 15/ [REDACTED]

[REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 14 n. 172 sub. 1 graffato 173/p (successivamente censito al NCEU F. 14 n. 391 sub. 1 e n. 391 sub. 2 graffato n. 173/p; l'area di sedime e pertinenza era censita al catasto terreni F. 14 n. 391 di are 2.80), al catasto terreni F. 14 n. 173 di are 0.85 e n. 172 sub. 2 (l'area di sedime e pertinenza era censita al catasto terreni F. 14 n. 172 di are 3.10) con diritto alla corte n. 429 di are 1.35 (comune ai nn. 391, 172 e 173).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED], proprietari per la quota di 1/3 ciascuno dal 13/08/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di successione testamentaria; registrato a Pordenone, in data 04/04/2024, ai nn. 146272/vol. 88888; trascritto a Pordenone, in data 04/04/2024, ai nn. 4718/3667.

Note: Testamento pubblicato dal Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento in data 21.09.2021 rep. n. 163957/48509, registrato a Pordenone il 29.09.2021 al n. 16173 serie 1T e corredata da accettazione di eredità con beneficio di inventario giusto atto del Tribunale di Pordenone in data 22.03.2022 rep. n. 1281/2022, trascritta a Pordenone in data 11.04.2022 ai nn. 5031/3815. Il de cuius era intero proprietario degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 14 n. 175, n. 391 subb. 3, 4, 5, 6, 7 (ai quali competono i beni comuni non censibili subb. 8, 9 e 10) e 11.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - particella 391 sub.5

**23.**

**PRATICHE EDILIZIE:**

**Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4] sito in Via Latisana**

Numero pratica: 70/1957

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Ampliamento e trasformazione di un fabbricato rurale in ristorante  
Oggetto: ampliamento  
Rilascio in data 22/06/1970 al n. di prot. 1957  
Abitabilità/agibilità in data 28/10/1971 al n. di prot. 3374/71  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - particella 391 sub.4

**Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4] sito in Via Latisana**

Numero pratica: 08/27  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Trasformazione complesso immobiliare ad uso commerciale in attività direzionali e residenziali - 1° stralcio funzionale  
Oggetto: cambio di destinazione d'uso  
Presentazione in data 14/04/2008 al n. di prot. 3897/08  
Rilascio in data 15/07/2009 al n. di prot. 3897/08  
Abitabilità/agibilità in data 16/05/2013 al n. di prot. 549/11  
NOTE: Variante: Permesso di Costruire n. 20/10 Prot. 4911/10 del 27.08.2010  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - particella 391 sub.4

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Latisana**

Numero pratica: 70/1957  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Ampliamento e trasformazione di un fabbricato rurale in ristorante  
Oggetto: ampliamento  
Rilascio in data 22/06/1970 al n. di prot. 1957  
Abitabilità/agibilità in data 28/10/1971 al n. di prot. 3374/71  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - particella 391 sub.5

**23.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne  
Regolarizzabili mediante: Presentazione Istanza di riduzione a conformità  
Descrizione delle opere da sanare: Non sono state realizzate le pareti interne a delimitazione degli spogliatoi.  
Istanza di riduzione a conformità: € 750,00  
Oblazione: € 258,00  
Oneri Totali: **€ 1.008,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - particella 391 sub.4

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne e cambio di destinazione d'uso, realizzazione di deposito esterno  
Regolarizzabili mediante: Presentazione SCIA in sanatoria  
Descrizione delle opere da sanare: Il cambio di destinazione da commerciale (ristorante) a residenziale non è mai stato autorizzato. Poichè l'immobile risulta privo di servizi igienici, può essere regolarizzato come deposito.

SCIA in sanatoria: € 1.000,00  
 Oblazione: € 619,20  
 Oneri Totali: € 1.619,20

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - particella 391 sub.5

## 23.2 Conformità urbanistica

### Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 19 del 25.04.1997 e successive varianti (ultima variante: n. 24 approvata con DCC n. 16 del 15.05.2022)
Zona omogenea:	Zona A - di interesse storico-artistico o ambientale
Norme tecniche di attuazione:	art. 4 NTA vigenti e Norme di Attuazione del PAC per le zone A
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	9 m

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - particella 391 sub.4

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 19 del 25.04.1997 e successive varianti (ultima variante: n. 24 approvata con DCC n. 16 del 15.05.2022)
Zona omogenea:	Zona A - di interesse storico-artistico o ambientale
Norme tecniche di attuazione:	art. 4 NTA vigenti e Norme di Attuazione del PAC per le zone A
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	9 m

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - particella 391 sub.5

Descrizione: **Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4]** di cui al punto **A - particella 391 sub.4**

Porzione di immobile destinato a scuola di ballo.

In origine l'immobile era un vecchio fabbricato rurale, successivamente ristrutturato e ampliato, con autorizzazione del 1970, per la realizzazione di un ristorante.

Con pratica edilizia del 2009 è stata modificata la destinazione d'uso, ad oggi direzionale.

La distribuzione interna è la seguente: ingresso, ampia sala destinata a scuola di ballo, due servizi igienici con disimpegno. Il progetto prevedeva anche la realizzazione di pareti interne per la creazione di due spogliatoi, non rilevate durante il sopralluogo.

I pavimenti sono in piastrelle. I serramenti esterni sono in alluminio, dotati di vetrocamera, privi di scurettili o avvolgibili. Le porte interne sono in pvc per i due servizi igienici, legno tamburato per il disimpegno. I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in sufficiente stato di manutenzione.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con ventilconvettori, è stato rimosso il generatore. Gli impianti sono stati realizzati a vista e si allegano le dichiarazioni di conformità reperite presso gli archivi del Comune di Morsano al Tagliamento.

Nella sala è stato realizzato un controsoffitto con soprastante isolamento in lana di roccia.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in mediocre stato di manutenzione generale, necessitano di un intervento di manutenzione per quanto riguarda finiture e impianti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

### 3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **179,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
scuola di ballo piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	179,00	€ 150,00

**179,00**

### Accessori:

A - particella 391 sub.4

1. Cortile

Identificato al n. sub. 8

Posto al piano terra

Composto da corte comune a tutti i subalterni

Destinazione urbanistica: Zona A

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B - particella 391 sub.5**

Porzione di immobile destinato a ristorante.

In origine l'immobile era un vecchio fabbricato rurale, successivamente ristrutturato e ampliato, con autorizzazione del 1970, per la realizzazione di un ristorante.

Con pratica edilizia del 2009 è stata frazionata una porzione (sub. 4). La distribuzione interna è la seguente: due sale e disimpegno, oltre a deposito accessibile dall'esterno per il quale non sono state reperite pratiche edilizie.

L'unità immobiliare è attualmente priva di servizi igienici, pertanto può essere regolarizzata con la destinazione d'uso di deposito.

I pavimenti sono in piastrelle. I serramenti esterni sono in metallo, privi di vetrocamera, privi di scuretti o avvolgibili.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento con ventilconvettori, risulta però priva di contatore e generatore. Gli impianti sono stati realizzati a vista, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità presso gli archivi del Comune di Morsano al Tagliamento.

L'immobile versa da anni in stato di abbandono, in più punti sono presenti macchie di umidità, necessita di un intervento di manutenzione generale. Adiacente l'immobile è presente un accessorio realizzato abusivamente, da demolire.

Si fa presente che, nella pratica edilizia del 2009, era stata inserita la previsione di una completa ristrutturazione con sopraelevazione dell'unità, per la creazione di una nuova abitazione. Opere che non sono state autorizzate, in quanto il Permesso rilasciato riguardava esclusivamente una porzione degli immobili ricadenti nella particella 391, ovvero i subalterni 3 e 4.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

#### 3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **113,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,01 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ex ristorante piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	96,30	€ 150,00
deposito	sup lorda di pavimento	1,00	17,20	€ 150,00

113,50

**Accessori:**

B - particella 391 sub.5

1. Cortile

Identificato al n. sub. 8

Posto al piano terra

Composto da corte comune a tutti i subalterni

Destinazione urbanistica: Zona A

B - particella 391 sub.5

2. Cortile

Identificato al n. sub. 10

Posto al piano terra

Composto da corte esclusiva

Destinazione urbanistica: Zona A

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento.

**24. Valutazione corpi:****A - particella 391 sub.4. Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
scuola di ballo piano terra	179,00	€ 150,00	€ 26.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 26.850,00
Valore corpo	€ 26.850,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 26.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 26.850,00

**B - particella 391 sub.5. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile, con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.225,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ex ristorante piano terra	96,30	€ 150,00	€ 14.445,00
deposito	17,20	€ 150,00	€ 2.580,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 17.025,00
demolizione accessori abusivi detrazione di € 800.00	€ -800,00
Valore corpo	€ 16.225,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.225,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.225,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - particella 391 sub.4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4] con annesso Cortile	179,00	€ 26.850,00	€ 26.850,00
B - particella 391 sub.5	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile, con annesso Cortile	113,50	€ 16.225,00	€ 16.225,00

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 8.615,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.727,20

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 30.732,80</b>
---	--------------------

**Lotto: 004 - Appartamento Via Latisana n. 9**

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

**25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - particella 391 sub.6.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Latisana**

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 14, particella 391, subalterno 6, indirizzo Via Latisana n. 9, piano 1, comune Morsano al Tagliamento (F750), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 131 mq, rendita € 296,96

Derivante da: 14.05.1979 variazione n. 3460/79: catasto fabbricati soppressione di F. 14 n. 391 sub. 2 graffato n. 173/p e costituzione di F. 14 n. 391 sub. 2 graffato n. 429/p; 30.10.1990 variazione e tipo mappale n. 5198: catasto terreni la fusione di F. 14 n. 172 di are 3.10, n. 173 di are 0.85 e n. 391 di are 2.80 originava il F. 14 n. 391 di are 6.75 ente urbano; 25.08.2010 tipo mappale n. 166926: catasto terreni la fusione di F. 14 n. 391 di are 6.75 e n. 429 di are 1.35 originava il F. 14 n. 391 di are 8.10 ente urbano; 07.09.2010 variazione n. 10623 – diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione: catasto fabbricati soppressione di F. 14 n. 391 subb. 1 e 2, e costituzione di F. 14 n. 391 subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

Confini: Nord-Ovest particella 174 e particella 391 subalterni 8-10, Nord-Est particella 391 subalterni 9-10, Sud-Est particella 391 subalterno 9, Sud-Ovest Via Latisana.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica della destinazione d'uso: l'appartamento è composto esclusivamente da camere, è privo di cucina

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di variazione per modifica della distribuzione interna e per il cambio della destinazione d'uso (Docfa)

Rilievo e presentazione variazione catastale: € 500,00

Bolli e diritti catastali: € 100,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finchè teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.*

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

Appartamento posto al piano primo di un immobile situato in zona centrale di Morsano al Tagliamento, con accesso da Via Latisana.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola primaria, scuola secondaria di I grado, Biblioteca civica, Stadio di calcio e impianti sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto extraurbano, Stazione ferroviaria a 5 km (Cordovado Sesto)

## 27. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2023 ai nn. 15475/11911; Immobili: Morsano al Tagliamento (PN) - catasto fabbricati F. 14 n. 175, n. 391 subb. 11, 3, 4, 5, 6 e 7, catasto terreni F. 14 n. 391.

### Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/05/2010 ai nn. 8225/1609; Note: Immobili: Morsano al Tagliamento (PN) - catasto fabbricati F. 14 n. 391 subb. 1 e 2, catasto terreni F. 14 n. 391 di are 6.75.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - particella 391 sub.6

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G - EP gl,nren 152.04 kWh/m2 anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 23.10.2024 dal Geom. [REDACTED], depositato presso il Catasto CENEDfvg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2024-0037649-A del 23.10.2024.

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

**Avvertenze ulteriori:** E' emersa la presenza di un'apertura pedonale sul cortile oggetto di pignoramento (sub. 8). L'apertura fa parte dell'immobile censito con la particella 1267, di proprietà degli esecutati per la quota di 1/4. Detto immobile doveva essere oggetto di parziale demolizione, come indicato nella DIA Prot. 9703 del 09.10.2009, reperita presso gli archivi del Comune di Morsano al Tagliamento. Di fatto la demolizione non è stata realizzata pertanto, alla data del sopralluogo, si può presumere la costituzione di una servitù a favore della particella 1267.

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 13/08/2021**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alberico Garlatti - San Vito al Tagliamento, in data 19/05/1970, ai nn. 10873/4850; registrato a San Vito al Tagliamento, in data 06/06/1970, ai nn. 526/vol. 122; trascritto a Udine, in data 15/06/1970, ai nn. 14329/12551.

**Note:** [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 14 n. 172 sub. 1 graffato 173/p (successivamente censito al NCEU F. 14 n. 391 sub. 1 e n. 391 sub. 2 graffato n. 173/p; l'area di sedime e pertinenza era censita al catasto terreni F. 14 n. 391 di are 2.80), al catasto terreni F. 14 n. 173 di are 0.85 e n. 172 sub. 2 (l'area di sedime e pertinenza era censita al catasto terreni F. 14 n. 172 di are 3.10) con diritto alla corte n. 429 di are 1.35 (comune ai nn. 391, 172 e 173).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietari per la quota di 1/3 ciascuno dal 13/08/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di successione testamentaria; registrato a Pordenone, in data 04/04/2024, ai nn. 146272/vol. 88888; trascritto a Pordenone, in data 04/04/2024, ai nn. 4718/3667.

**Note:** Testamento pubblicato dal Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento in data 21.09.2021 rep. n. 163957/48509, registrato a Pordenone il 29.09.2021 al n. 16173 serie 1T e corredata da accettazione di eredità con beneficio di inventario giusto atto del Tribunale di Pordenone in data 22.03.2022 rep. n. 1281/2022, trascritta a Pordenone in data 11.04.2022 ai nn. 5031/3815. Il de cuius era intero proprietario degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 14 n. 175, n. 391 subb. 3, 4, 5, 6, 7 (ai quali competono i beni comuni non censibili subb. 8, 9 e 10) e 11.

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 58/2477

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione e ricostruzione con ampliamento di fabbricato esistente

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 08/08/1958 al n. di prot. 2477

Rilascio in data 07/01/1959 al n. di prot. 2477

Abitabilità/agibilità in data 15/09/1959 al n. di prot.

### 31.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento

Regolarizzabili mediante: Presentazione SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento porzione piano primo, realizzazione scala

SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Oblazione: € 619,20

Sanatoria strutturale: € 3.000,00

Oneri ampliamento: € 500,00

Prove dei materiali per sanatoria strutturale: € 1.600,00

Collaudo: € 600,00

Oneri Totali: € **7.819,20**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 31.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 19 del 25.04.1997 e successive varianti (ultima variante: n. 24 approvata con DCC n. 16 del 15.05.2022)
Zona omogenea:	Zona A - di interesse storico-artistico o ambientale
Norme tecniche di attuazione:	art. 4 NTA vigenti e Norme di Attuazione del PAC per le zone A
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	9 m

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - particella 391 sub.6**

L'immobile fa parte di un edificio che si sviluppa su tre piani fuori terra, con accesso da vano scala comune. La costruzione originaria risale agli anni 30, successivamente l'immobile è stato demolito e ricostruito e adibito a bar-trattoria al piano terra, hotel al piano superiore.

La distribuzione interna è la seguente: ingresso-disimpegno, cucina, salotto, due camere, bagno, deposito, sala stiro.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono parte in graniglia, parte in parquet di legno massello, parte in linoleum.

I serramenti esterni sono in legno, privi di vetrocamera, dotati di avvolgibili. Le porte interne sono in legno

tamburato.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in mediocre stato di manutenzione.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori, anche se priva di generatore e contatore. Gli impianti sono stati realizzati a vista, non sono state reperite dichiarazioni di conformità presso gli archivi del Comune di Morsano al Tagliamento.

L'unità immobiliare versa in stato di abbandono da molti anni, pertanto necessita di un completo intervento di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture sia gli impianti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

### 3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **132,20**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1939

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1959

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,69 m

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	132,20	€ 300,00

**132,20**

### Accessori:

A - particella 391 sub.6

1. Cortile

Identificato al n. sub. 8

Posto al piano terra

Composto da corte comune a tutti i subalterni

Destinazione urbanistica: Zona A

A - particella 391 sub.6

2. Vano scala

Identificato al n. sub. 9

Posto al piano T-1-2

Composto da vano scala comune ai sub 6-7

Destinazione urbanistica: Zona A

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento.

**32. Valutazione corpi:****A - particella 391 sub.6. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile, con annesso Vano scala**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.660,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano primo	132,20	€ 300,00	€ 39.660,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 39.660,00
Valore corpo	€ 39.660,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.660,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.660,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - particella 391 sub.6	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile, con annesso Vano scala	132,20	€ 39.660,00	€ 39.660,00

**32. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 7.932,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.419,20

**32. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 23.308,80</b>
---	--------------------

**Lotto: 005 - Appartamento Via Latisana n. 9**

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

**33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - particella 391 sub.7.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Latisana

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 14, particella 391, subalterno 7, indirizzo Via Latisana n. 9, piano 2, comune Morsano al Tagliamento (F750), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 129 mq, rendita € 356,36

Derivante da: 14.05.1979 variazione n. 3460/79: catasto fabbricati soppressione di F. 14 n. 391 sub. 2 graffato n. 173/p e costituzione di F. 14 n. 391 sub. 2 graffato n. 429/p; 30.10.1990 variazione e tipo mappale n. 5198: catasto terreni la fusione di F. 14 n. 172 di are 3.10, n. 173 di are 0.85 e n. 391 di are 2.80 originava il F. 14 n. 391 di are 6.75 ente urbano; 25.08.2010 tipo mappale n. 166926: catasto terreni la fusione di F. 14 n. 391 di are 6.75 e n. 429 di are 1.35 originava il F. 14 n. 391 di are 8.10 ente urbano; 07.09.2010 variazione n. 10623 – diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione: catasto fabbricati soppressione di F. 14 n. 391 subb. 1 e 2, e costituzione di F. 14 n. 391 subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

Confini: Nord-Ovest particella 174 e particella 391 subalterni 8-10, Nord-Est particella 391 subalterni 9-10, Sud-Est particella 391 subalterno 9, Sud-Ovest Via Latisana.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica della destinazione d'uso: l'appartamento è composto esclusivamente da camere, è privo di cucina

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di variazione per modifica della distribuzione

interna e per il cambio della destinazione d'uso (Docfa)  
 Rilievo e presentazione variazione catastale : € 500,00  
 Bolli e diritti catastali : € 100,00  
 Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finchè teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.*

#### **34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Appartamento posto al piano secondo di un immobile situato in zona centrale di Morsano al Tagliamento, con accesso da Via Latisana.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola primaria, scuola secondaria di I grado, Biblioteca civica, Stadio di calcio e impianti sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto extraurbano , Stazione ferroviaria a 5 km (Cordovado Sesto)

#### **35. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

#### **36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2023 ai nn. 15475/11911; Immobili: Morsano al Tagliamento (PN) - catasto fabbricati F. 14 n. 175, n. 391 subb. 11, 3, 4, 5, 6 e 7, catasto terreni F. 14 n. 391.

##### **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/05/2010 ai nn. 8225/1609; Note: Immobili: Morsano al Tagliamento (PN) - catasto fabbricati F. 14 n. 391 subb. 1 e 2, catasto terreni F. 14 n. 391 di are 6.75.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particella 391 sub.7

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

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G - EP gl,nren 458.15 kWh/m2 anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 23.10.2024 dal [REDACTED], depositato presso il Catasto CENEDfvg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2024-0037653-A del 23.10.2024.

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

**Avvertenze ulteriori:** E' emersa la presenza di un'apertura pedonale sul cortile oggetto di pignoramento (sub. 8). L'apertura fa parte dell'immobile censito con la particella 1267, di proprietà degli esecutati per la quota di 1/4. Detto immobile doveva essere oggetto di parziale demolizione, come indicato nella DIA Prot. 9703 del 09.10.2009, reperita presso gli archivi del Comune di Morsano al Tagliamento. Di fatto la demolizione non è stata realizzata pertanto, alla data del sopralluogo, si può presumere la costituzione di una servitù a favore della particella 1267.

### 38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 13/08/2021**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alberico Garlatti - San Vito al Tagliamento, in data 19/05/1970, ai nn. 10873/4850; registrato a San Vito al Tagliamento, in data 06/06/1970, ai nn. 526/vol. 122; trascritto a Udine, in data 15/06/1970, ai nn. 14329/12551.

**Note:** [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 14 n. 172 sub. 1 graffato 173/p (successivamente censito al NCEU F. 14 n. 391 sub. 1 e n. 391 sub. 2 graffato n. 173/p; l'area di sedime e pertinenza era censita al catasto terreni F. 14 n. 391 di are 2.80), al catasto terreni F. 14 n. 173 di are 0.85 e n. 172 sub. 2 (l'area di sedime e pertinenza era censita al catasto terreni F. 14 n. 172 di are 3.10) con diritto alla corte n. 429 di are 1.35 (comune ai nn. 391, 172 e 173).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietari per la quota di 1/3 ciascuno dal 13/08/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di successione testamentaria; registrato a Pordenone, in data 04/04/2024, ai nn. 146272/vol. 88888; trascritto a Pordenone, in data 04/04/2024, ai nn. 4718/3667.

**Note:** Testamento pubblicato dal Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento in data 21.09.2021 rep. n. 163957/48509, registrato a Pordenone il 29.09.2021 al n. 16173 serie 1T e corredata da accettazione di eredità con beneficio di inventario giusto atto del Tribunale di Pordenone in data 22.03.2022 rep. n. 1281/2022, trascritta a Pordenone in data 11.04.2022 ai nn. 5031/3815. Il de cuius era intero proprietario degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 14 n. 175, n. 391 subb. 3, 4, 5, 6, 7 (ai quali competono i beni comuni non censibili subb. 8, 9 e 10) e 11.

### 39. PRATICHE EDILIZIE:

#### 39.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento  
 Regularizzabili mediante: Presentazione Permesso di costruire in sanatoria  
 Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento  
 rilievo e Permesso di costruire in sanatoria: € 2.500,00  
 Sanatoria strutturale: € 3.000,00  
 Prove dei materiali per sanatoria strutturale: € 1.600,00  
 Collaudo: € 600,00  
 Oneri ampliamento: € 5.000,00  
 Oneri Totali: **€ 12.700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non sono state reperite pratiche edilizie relative al secondo piano, l'unica indicazione di un secondo piano, seppur non completo, si può ricavare dalla scheda catastale del 1939.

**39.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 19 del 25.04.1997 e successive varianti (ultima variante: n. 24 approvata con DCC n. 16 del 15.05.2022)
Zona omogenea:	Zona A - di interesse storico-artistico o ambientale
Norme tecniche di attuazione:	art. 4 NTA vigenti e Norme di Attuazione del PAC per le zone A
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	9 m

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - particella 391 sub.7**

L'immobile fa parte di un edificio che si sviluppa su tre piani fuori terra, con accesso da vano scala comune. La costruzione originaria risale agli anni 30, successivamente l'immobile è stato demolito e ricostruito e adibito a bar-trattoria al piano terra, hotel al piano superiore. Non sono state reperite pratiche edilizie relative al secondo piano, l'unica indicazione di un secondo piano, seppur non completo, si può ricavare dalla scheda catastale del 1939.

La distribuzione interna è la seguente: ingresso-disimpegno, cucina, salotto, due camere, due bagni, doccia, due depositi, sala stiro.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono parte in piastrelle, parte in pre-finito.

I serramenti esterni sono in legno, privi di vetrocamera, dotati di avvolgibili. Le porte interne sono in legno tamburato.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in mediocre stato di manutenzione.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori, anche se priva di generatore e contatore. Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia, non sono state reperite dichiarazioni di conformità. L'unità immobiliare versa in stato di abbandono da molti anni, pertanto necessita di un completo intervento di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture sia gli impianti, presenta inoltre macchie di umidità in più punti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

**3. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **132,20**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1939

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,59 m

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano secondo	sup lorda di pavimento	1,00	132,20	€ 300,00
			<b>132,20</b>	

**Accessori:**

A - particella 391 sub.7

## 1. Cortile

Identificato al n. sub. 8

Posto al piano terra

Composto da corte comune a tutti i subalterni

Destinazione urbanistica: Zona A

A - particella 391 sub.7

## 2. Vano scala

Identificato al n. sub. 9

Posto al piano T-1-2

Composto da vano scala comune ai sub 6-7

Destinazione urbanistica: Zona A

**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
Uffici del registro di Pordenone;  
Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento.

**40. Valutazione corpi:****A - particella 391 sub.7. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile, con annesso Vano scala**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.660,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano	132,20	€ 300,00	€ 39.660,00
secondo			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 39.660,00
Valore corpo	€ 39.660,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.660,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.660,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - particella 391 sub.7	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile, con annesso Vano scala	132,20	€ 39.660,00	€ 39.660,00

**40. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 7.932,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.300,00

**40. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 18.428,00</b>
---	--------------------

**Allegati**

- Allegato A - visure e schede catastali
- Allegato B - estratto per riassunto atti di matrimonio
- Allegato C - atto di provenienza
- Allegato D - richiesta contratti di locazione
- Allegato E - destinazione urbanistica
- Allegato F - pratiche edilizie
- Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
- Allegato H - attestati di prestazione energetica
- Allegato I - pratica catastale
- Allegato L - documentazione fotografica

Pordenone, 25.10.2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Fabrici**