

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **211/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-09-2018 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè
Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F
Partita IVA: 221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Fax: 0434 581624
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: bruno.tome@geopec.it

Lotto: 001

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:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per 1/1 a

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 23, particella 26, indirizzo Via Santa Eurosia 8/G, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6.5, superficie 128, rendita € 637.82

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 23, particella 26, qualità ente urbano, superficie catastale 330 (mappale sedime del fabbricato)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 23, particella 25, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 860, reddito dominicale: € 8.22, reddito agrario: € 4.89

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 23, particella 40, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 640, reddito dominicale: € 6.11, reddito agrario: € 3.64

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 23, particella 536, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 367, reddito dominicale: € 3.51, reddito agrario: € 3.08

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 23, particella 538, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 259, reddito dominicale: € 2.47, reddito agrario: € 1.54

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 23, particella 536, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 367, reddito dominicale: € 3.51, reddito agrario: € 3.08

Non conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile per quanto riguarda il fabbricato principale, tranne alcune inesattezze riguardo pareti interne e tipologia dei fori esterni. Manca la planimetria dell'accessorio staccato di vecchissima costruzione. Mancano le costruzioni abusive sul retero del fabbricato principale, che comunque sono da demolire.

Pratica da effettuare: Rifacimento planimetria, elaborato planimetrico e pratica Docfa: € 2.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] a rogito di Notaio Gerardi in data 16/09/2004 rep.n. 42747; Iscritta a Pordenone in data 08/10/2004 ai nn. 16156/3429; Importo ipoteca: € 525000; Importo capitale: € 175000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 29/10/2008 ai nn. 2962; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/06/2012 ai nn. 8221/1137; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 30000; Note: ipoteca sulla quota di [REDACTED]

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/02/2017 rep.n. 2643; Iscritta a Pordenone in data 16/02/2017 ai nn. 2389/382; Importo ipoteca: € 82549.02; Importo capitale: € 41274.51; Note: ipoteca sulla quota intera di [REDACTED]

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A.; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/08/2017 rep.n. 2643 trascritto a Pordenone in data 29/08/2017 ai nn. 11539/7815; Ipoteca a carico di entrambi i coniugi.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A.; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 25/11/2017 rep.n. 3690 trascritto a Pordenone in data 15/12/2017 ai nn. 16729/11490; a carico di [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Non vi sono spese condominiali a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] dal 27/06/2012 in forza di atto di assegnazione del Tribunale di Pordenone in data 29/10/2008 n. 10688; trascritto a Pordenone, in data 27/06/2012, ai nn. 8220/6135. Precedentemente il sig. [REDACTED] aveva acquistato la quota di 1\2 con atto del 16-09-2004 rep. 42746 notaio Gerardi registrato a Pordenone il 07-10-2004 al n. 7035/1T e trascritto a Pordenone il 08-10-2004 ai nn. 16154/10686.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio originario antecedente il 1° settembre 1967

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Rilascio in data 10/06/1972 al n. di prot. 110

Tipo pratica: Licenza Abitabilità in data 02-02-1974 al n. 110/72 di prot.

7.1 *Non conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato tranne che per alcuni fori esterni e modifica pareti interne. Vi sono costruzioni non autorizzate sul terreno retrostante l'abitazione da demolire. La sagoma in pianta autorizzata non coincide con quella realizzata, va quindi sanato questo aspetto, fatto su cui il sottoscritto non assume alcuna responsabilità, non conoscendo le norme edilizie del momento della richiesta di sanatoria. E' onere e responsabilità della parte acquirente la verifica di quanto anzidetto.

Pratiche da effettuare: sanatoria e demolizione accessori: € 9.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Gli immobili sono ubicati secondo il vigente strumento urbanistico come segue:

- fabbricato e area di sedime zona A,02
- terreno retrostante zona Verde privato inedificabile

Per ogni informazione si deve rivolgersi al Comune di san Quirino o visitare il sito web.

Descrizione

Trattasi di una abitazione unifamiliare con ampio terreno scoperto e corpo accessorio staccato (sul lato ingresso), ubicata in posizione interna alla strada comunale, con accesso carrabile tramite sottoportico di limitata altezza. Il fabbricato principale è sviluppato su due piani fuori terra ed è composto al pianoterra da: vano scale, cantina (taverna), vano caldaia, due accessori; primo piano da: ingresso, cucina-pranzo, 3 camere, corridoio notte, bagno, ripostiglio. Vi è una botola per l'accesso al sottotetto inagibile, priva di scala. Le finiture sono con pareti e soffitti intonacati, pavimenti in piastrelle e legno, rivestimenti parete cucina e bagno in piastrelle, serramenti esterni in legno con avvolgibili e alluminio vetrato, porte interne impiallacciate in legno. Vi sono gli impianti elettrico e di riscaldamento funzionante, entrambi non a norma rispetto alle norme vigenti e sui quali il sottoscritto non assume alcuna responsabilità circa il funzionamento, le opere di messa a norma, ecc. Esternamente il fabbricato è intonacato con malta ruvida e tinteggiato bianco. Le scale sono rivestite in marmo. L'edificio è di vecchia costruzione (ante 1967) ed è stato ristrutturato negli anni 1972-1974. Il fabbricato, secondo quanto riscontrato presso il Comune, non dispone di deposito dei calcoli strutturali ai sensi delle leggi nazionali, e quindi è da ritenere con struttura non antisismica. L'accessorio staccato, vicino al cancello d'ingresso è realizzato in muratura su due piani, con solaio e tetto in legno, di costruzione vecchissima, in parte accessibile al primo piano con scala interna a chiocciola. Ha l'impianto elettrico non a norma. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate. L'area esterna fronte fabbricato è pavimentata con lastre di porfido stuccate, con posa ad opera incerta, mentre i terreni sul retro sono inerbiti, in parte utilizzati a laghetto con acqua derivata dalla rete irrigua e con la presenza di costruzioni abusive da demolire, con varie piantumazioni, ma senza un criterio di arredo urbano. L'immobile è interamente recintato. Si fa presente che sul retro parte di area scoperta di proprietà è recintata e accorpata con il limitrofo fabbricato sul lato est, con cancello di accesso dal giardino

retrostante. Tale area è soggetta a servitù a favore dell'immobile confinante. L'esecutato ha affermato che per l'accesso ai terreni sul retro dell'abitazione esiste servitù di transito a favore dei medesimi attraverso un sottoportico ubicato in lato ovest rispetta a quello da cui si accede all'abitazione oggetto di stima, e poi proseguendo lungo il percorso fino ad arrivare ad un cancello sul lato ovest della proprietà, sul retro del fabbricato principale. Tale servitù non risulta sui rogiti notarili. Vi è una servitù di veduta a carico dell'immobile stimato, di cui alla trascrizione del 23/08/2000 nn. 8492/11879, a cui si rimanda per ogni verifica e indicazione. Sarà onere dell'acquirente definire ed eventualmente regolamentare le servitù sopra evidenziate.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie pianoterra	sup lorda di pavimento	74,00	0,80	74,00	€ 800,00
Superficie primo piano	sup lorda di pavimento	92,50	1,00	92,50	€ 800,00
Poggioli primo piano	sup lorda di pavimento	11,00	0,30	3,30	€ 800,00
Accessorio staccato	A corpo		1,00		€ 15,000
Terreno	sup lorda di pavimento	2456,00	1,00	2456,00	€ 10,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2017 2° sem. San Quirino capoluogo zona B1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 600-900, borsino FIAIP 2016 San Quirino buono stato valore mq 550-850, borsino FIMAA 2016/2017 San Quirino appartamenti centro 800-1450, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 800/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile, al contesto in cui è ubicato, allo stato di manutenzione e all'attuale mercato, mentre il terreno coperto e scoperto inedificabile viene valutato a 10 euro/mq.

8.2 Valutazione corpi:

FABBRICATO RESIDENZIALE CON AMPIO TERRENO.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie pianoterra	74,00	€ 800,00	€ 59.200,00
Superficie primo piano	92,50	€ 800,00	€ 74.000,00
Poggioli primo piano	3,30	€ 800,00	€ 2.640,00
Accessorio staccato	a corpo		€ 15.000,00
Terreno	2.456,00	€ 10,00	€ 24.560,00
Valore complessivo intero			€ 175.400,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di demolizione e regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 11.000,00
Riduzione del 25% circa per vendita con assenza di garanzie, come da incarico del Giudice	€ 43.400,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 121.000,00
---	--------------

9. INDIVISIBILITA' LOTTO

Gli immobili (fabbricato e terreni) vengono proposti come unico lotto in quanto si ritiene che i terreni retrostanti l'abitazione siano pertinenti al fabbricato oggetto di stima, data la contiguità e il collegamento con il medesimo e principalmente per il fatto che non esiste servitù regolare (trascritta) per l'accesso diretto al terreno dalla via pubblica, considerando anche che l'alienazione separata produrrebbe una riduzione di valore del fabbricato, in contrasto con le indicazioni del codice civile sulla comoda divisibilità.

10. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATO

L'esecutato è in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto di matrimonio allegato.

Data generazione:

20-09-2018 18:09:06

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 318



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

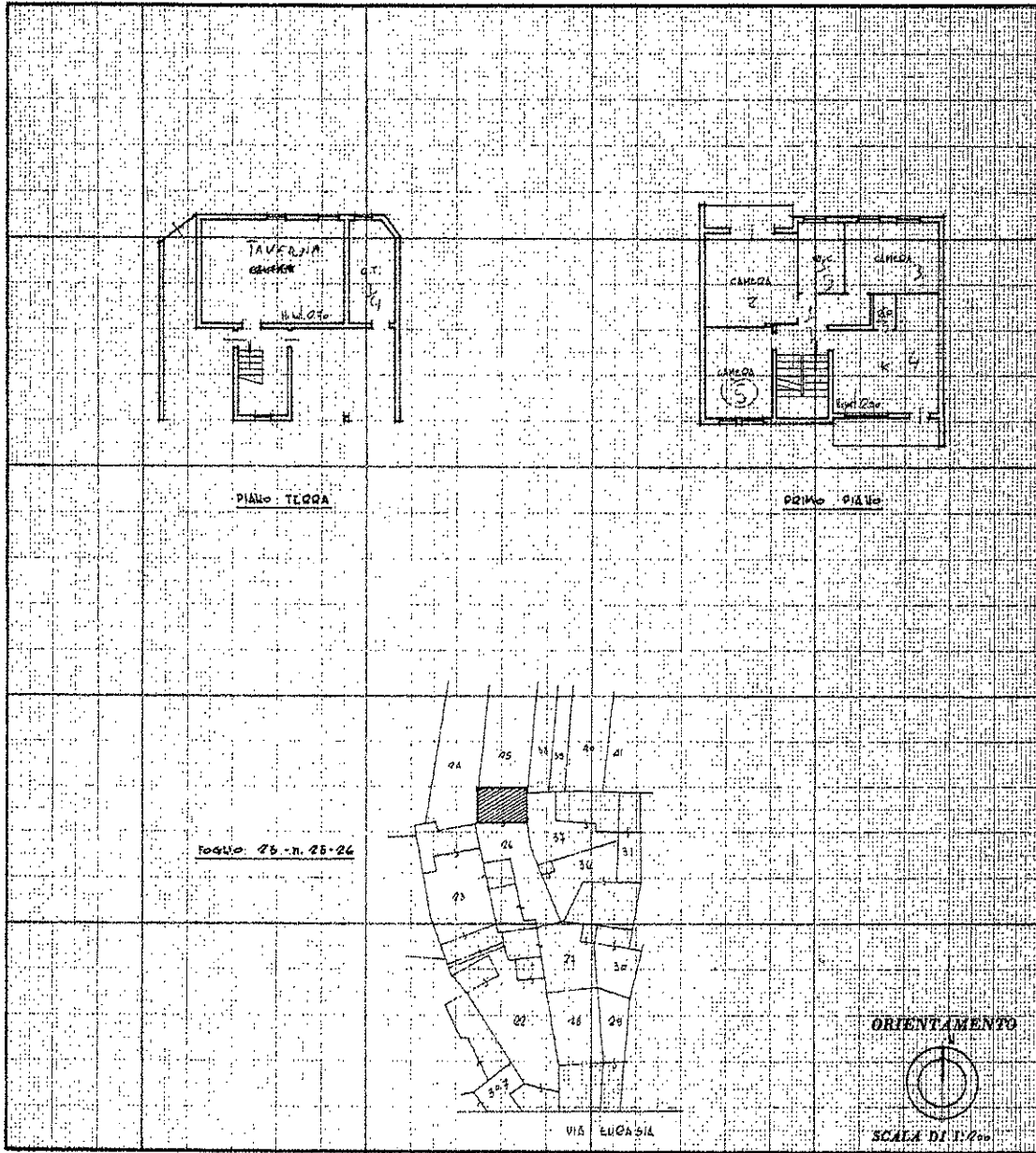
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1969, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. QUIRINO Via EURASIA - n. 8

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RODOLFO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 14 MAG 1974

PROT. N° 923

Compilata dal GEOM. [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'edbo del GEOMETRI

della Provincia di RODOLFO

DATA [REDACTED]

Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/08/2018 - Comune di SAN QUIRINO (1136) - < Foglio: 23 - Particella: 26 - Subalterno: 0 >
VIA SANTA EUROSIA n. 8/G piano: T-1;



San'Orsino

SP21

SP31

Via Mazzetta
Via Mazzetta - Palazzo
Via Mazzetta

Via Trieste

Via S. Rocco

Via S. Rocco

Via Bee

Via G. Grappa

Via Pravisio

Via G. Casella

Via S. Antonio

Via S. Antonio

Via S. Antonio

Via S. Antonio

