

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: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **92/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
FABBRICATI RESIDENZIALI

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi
Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P
Partita IVA: 221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Fax: 0434 581624
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it



Beni in **Porcia (PN)**
Località **PALSE**
Via C.Colombo n. 23

Lotto: 001 - FABBRICATI RESIDENZIALI

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 di 1/1 a [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1 - Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 355, indirizzo Via C.Colombo, piano T-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7.5, superficie 210, rendita € 522.91

2 - Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 1383, subalterno 15, indirizzo Via C.Colombo, piano T-1, in corso di costruzione.

3 - Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 13, particella 355, qualità ente urbano, superficie catastale 105 (area dell'unità 1)

4 - Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 13, particella 1383, qualità ente urbano, superficie catastale 370 (area dell'unità 2)

5 - Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 13, particella 1247, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 105, reddito dominicale: € 1.36, reddito agrario: € 0.76

6 - Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 13, particella 1384, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 150, reddito dominicale: € 1.94, reddito agrario: € 1.08

Non conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

mapp. 355: la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per alcuni fori, per la parziale demolizione della parte accessoria in lato est, per l'inesattezza delle altezze del secondo piano

mapp. 1383: il fabbricato non è ultimato, non esiste la planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: rifacimento pratica Docfa

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato abitabile (mapp. 355) è utilizzato dai genitori senza alcun titolo, il fabbricato non abitabile (mapp. 1383) risulta libero

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

- **Trascrizione pregiudizievole:** Oneri Reali a favore di [REDACTED] a rogito notaio Bevilacqua in data 08/06/2010 rep.n. 37439 iscritta a Pordenone in data 22/06/2010 ai nn. 9663/6422; Servitù di transito e per impianti tecnologici a carico del terreno foglio 13 mapp. 1384 di mq 150.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/11/2018 rep.n. 881; Iscritta a Pordenone in data 25/01/2019 ai nn. 1253/198; Importo ipoteca: € 10000.00; Importo capitale: € 4835.00;

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/11/2018 rep.n. 203; Iscritta a Pordenone in data 28/01/2019 ai nn. 1359/217; Importo ipoteca: € 12000.00; Importo capitale: € 7978.74.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] a rogito Tribunale di Pordenone in data 22/03/2019 rep.n. 756 trascritto a Pordenone in data 12/04/2019 ai nn. 5733/4175.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non ci sono spese condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietaria: [REDACTED]

1 - In forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrata a Pordenone, al n. 34 vol. 690; trascritta a Pordenone, in data 27/09/1988, ai nn. 10511/8036.

2 - In forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrata a Pordenone, al n. 40 vol. 791; trascritta a Pordenone, in data 10/04/1995, ai nn. 4175/3110.

3 - In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua, in data 22/03/1995, rep.n. 87963 trascritta a Pordenone, in data 10/04/1995, ai nn. 4175/3110.

4 - In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Volpe, in data 09/10/2009, ai nn. 9378; trascritto a Pordenone, in data 14/10/2009, ai nn. 14708/9662.

Non risultano le note di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari



7. PRATICHE EDILIZIE:

Per lavori: Fabbricati originari realizzati ante 1° settembre 1967

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento e sistemazione interna

Rilascio in data 15/06/1965 al n. di prot. 217

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: rinnovo licenza edilizia del 1965

Rilascio in data 29/12/1967 al n. di prot. 217

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e cambio d'uso

Presentazione in data 22/10/2009 al n. di prot. 16932

Rilascio in data 17/11/1997 al n. di prot. 106

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: riattamento

Rilascio in data 17/03/1965 al n. di prot. 79

7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono discordanze tra l'autorizzato, che riguarda solo porzioni del complesso edilizio, e lo stato di fatto

Sistemazione pratiche edilizie con eventuale pratica di sanatoria anche strutturale

Oneri Totali sanatoria, a stima forfetaria: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione **immobili**

Trattasi di due fabbricati ubicati nella frazione di Palse, di cui uno abitabile (mapp. 355) ed uno da completare e non abitabile (mapp. 1383) con due piccoli ritagli di terreno. L'abitazione abitabile è sviluppata su tre piani fuori terra e la porzione est al solo piano terra. E' composto al PT da 2 vani, cucinino, scala, 2 depositi e legnaia; al 1°P da corridoio, 2 camere, bagno, deposito; al 2°P da 2 soffitte. L'edificio è di vecchia costruzione, realizzato in muratura di vario tipo (pietra, laterizio, blocchi), solai parte in laterocemento e parte in legno, scala PT-1° in elementi prefabbricati in graniglia di calcestruzzo levigata, scala 1°-2°P in legno, tetto con struttura in legno su capriate, tavolato discontinuo e manto di copertura in laterizio; la porzione est ha il primo piano parzialmente demolito e privo di tetto; le finiture esterne sono pareti intonacate a rinzaffo, a fino per il corpo cucinino-bagno, e senza intonaco per la parte est (vedi fotografie), serramenti esterni in legno con scuri pure in legno, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti PT e bagno in piastrelle, o similari, 1°P in legno o laminato, bagno e pareti cucina (parziali) con rivestimento pareti in piastrelle, serramenti in legno dipinto a smalto. Vi sono l'impianto elettrico, idrico alimentato tramite pozzo artesiano, senza riscaldamento (vi sono delle stufe funzionanti con vari combustibili). La fognatura è allacciata alla rete pubblica. Il fabbricato non abitabile è parzialmente completato ed è realizzato in muratura con solai in laterocemento e tetto in legno. I lavori risalgono al 1998 e attualmente è privo di finiture interne e serramenti esterni; senza impianti funzionanti. Esternamente è tinteggiato. L'area pertinenziale (mapp. 355, 1383, 1384) è sistemata a cortile e orto e recintata. Il terreno staccato (mapp. 1247) non è utilizzabile in quanto è il sedime di una strada privata a favore di terzi e di scarsissimo, se non nullo valore. Non si garantisce il funzionamento degli impianti nè la loro conformità alle norme in vigore, mancando del tutto i documenti necessari e il vano cucina non presenta apparentemente



le aperture di areazione prescritte. Lo stato degli immobili risulta dalle allegate fotografie. A carico del mappale 1384, vi è una servitù trascritta a Pordenone il 22/06/2010 nn. 9663/6422.

I fabbricati non sono provvisti di autorizzazione di abitabilità/agibilità; gli impianti non sono provvisti di dichiarazioni di conformità; non vi sono collaudi statici riguardo gli immobili e pertanto si ritengono gli stesso non adeguati alle norme antisismiche.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie	Prezzo unitario
Piani terra e primo fabbr. 355	sup lorda di pavimento	140,52	1,00	140,52	€ 450,00
Accessori vari piani mapp. 355	sup lorda di pavimento	163,4	0,50	81,70	€ 450,00
fabbricato al grezzo mapp. 1383	sup lorda di pavimento	229,56	0,50	114,78	€ 450,00
terreni	Superficie catastale	990,00	1,00	990,00	€ 15,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 1° semestre 2019 Porcia frazioni minori abitazioni civili valore unitario € 700-950/mq stato normale, borsino FIMAA 2018-19 abitazioni usato valore unitario 650/1000, borsino FIAIP 2016 buono stato valore unitario 650/1100. Valore unitario assunto pari a € 450/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili.

Il terreno viene valutato come valore residuo a € 15,00/mq

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piani terra-primi fabbr. 355	140,52	€ 450,00	€ 63.234,00
accessori vari piani mapp. 355	81,70	€ 450,00	€ 36.765,00
fabbricato al grezzo mapp. 1383	114,78	€ 450,00	€ 51.651,00
terreno	990,00	€ 15,00	€ 14.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 166.500,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 24.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 7.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 135.000,00



9. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATA

L'esecutata, secondo l'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Porcia, si trova in regime di comunione legale dei beni.

Data generazione: 18-11-2019 11:11:57

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi

