

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'

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. **231/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Comune di Spilimbergo
USUFRUTTO di
Lotto 001 – FABBRICATO RESIDENZIALI - TERRENI
Lotto 002 – TERRENO

INTEGRAZIONE DEL 12/11/2021

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi
Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Fax: 0434 581624
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

La presente integrazione alla relazione di stima depositata in data riguarda alcune correzioni per errori di scrittura, che non modificano comunque le valutazioni economiche dei beni oggetto di causa. Le correzioni sono indicate in colore rosso alle pagine 3-4.

Beni in Spilimbergo (PN)
Via Sottocastello n. 1/A

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENI LIMITROFI

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

1/2 di Usufrutto congiuntivo (accrescimento) a [REDACTED]
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Usufrutto congiuntivo (accrescimento) a [REDACTED]
[REDACTED]

comproprietaria:

[REDACTED] nuda proprietaria per intero

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 24, particella 239, subalterno 1, indirizzo Via Sottocastello, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5, superficie 183, rendita € 419.62

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 24, particella 239, subalterno 2, indirizzo Via Tagliamento, categoria C/2, classe 1, consistenza 60, superficie 80, rendita € 61.97

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 24, particella 239, subalterno 3, indirizzo Via Tagliamento, categoria C/2, classe 1, consistenza 23, superficie 31, rendita € 23.76

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 24, particella 841, indirizzo Via Tagliamento, categoria C/2, classe 2, consistenza 14, superficie 11, rendita € 17.35

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 24, particella 180, qualità sem.arb., classe 5, superficie catastale 2315, reddito dominicale: € 15.54, reddito agrario: € 10.16

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 24, particella 240, qualità sem.arb., classe 5, superficie catastale 3105, reddito dominicale: € 20.85, reddito agrario: € 13.63

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 24, particella 267, qualità inc.prod., classe 2, superficie catastale 1030, reddito dominicale: € 0.37, reddito agrario: € 0.05

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 24, particella 270, qualità sem.arb., classe 5, superficie catastale 1740, reddito dominicale: € 11.68, reddito agrario: € 7.64

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 24, particella **504**, qualità inc.prod., classe 2, superficie catastale 1060, reddito dominicale: € 0.38, reddito agrario: € 0.05

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I fabbricati fg. 24 n. 239 sub 1-2 corrispondono alle planimetrie catastali. Il fabbricato fg. 24 n. 239 sub 3 ha una tramezza interna non indicata nella planimetria. Il fabbricato fg. 24 n. 841 ha esistenti solo le murature della ex legnaia e non esiste più il portico.

Regolarizzabili mediante: rifacimento pratica Docfa

Oneri Totali a stima: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

██████████

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di ██████████
██████████ a rogito di notaio Jus in data 08/06/2010 rep.n. 130094/28550; Iscritta a Pordenone in data 23/06/2010 ai nn. 9710/1913; Importo ipoteca: € 180000.00; Importo capitale: € 90000.00; Note: ipoteca gravante sull'usufrutto **degli immobili Fg. 24 n. 841 (terr.e fabb.), 239 (terr.), 239 sub 1-2-3 (fabb.), 180, 240.**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di ██████████
██████████ A rogito di ██████████ in data 13/05/2015 rep.n. 473/9115; Iscritta a Pordenone in data 21/05/2015 ai nn. 6373/1015; Importo ipoteca: € 94248.08; Importo capitale: € 47124.04; Note: ipoteca gravante sulla quota di 1/2 dell'usufrutto.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di ██████████ ██████████
██████████ A rogito di Tribunale di Pordenone in data 13/11/2019 rep.n. 2839 trascritto a Pordenone in data 04/12/2019 ai nn. 17143/12306; ipoteca sull'usufrutto di tutti i beni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Immobili soggetti a vincolo

Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile

6. ATTUALI PROPRIETARI:

Usufruttuari con diritto congiuntivo (accrescimento): [REDACTED] trizia dal 06/11/2002 in forza di atto di donazione a rogito di notaio Bevilacqua, in data 21/10/2002, rep.n. 18265; trascritto a Pordenone, in data 06/11/2002, ai nn. 18364/13178.

[REDACTED] **nuda proprietaria per intero**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato originario realizzato ante 1° settembre 1967

Tipo pratica: Condono Edilizio legge 47/85

Per lavori: vari

Presentazione in data 28/05/1986 al n. di prot. 8279/86

NOTE: Il Comune ha riscontrato che la richiesta di sanatoria edilizia non doveva essere presentata in quanto opere eseguite prima del 01-09-1967

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato

Rilascio in data 27/03/1990 al n. di prot. 298/89

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere di ristrutturazione non sono state realizzate , in parte, secondo la concessione edilizia, manca la cantina interrata, le scale non sono realizzate come da progetto, dalla documentazione comunale non risulta il collaudo statico; non risulta anche la richiesta e rilascio dell'abitabilità e le documentazioni relative.

Sistemazione pratiche edilizie con pratica di sanatoria anche strutturale, a stima: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Situazione urbanistica

Il complesso immobiliare è classificato, secondo il vigente PRGC, in zona E/B il fabbricato ed accessori e in zona E4 e E4pp il terreno circostante. Le indicazioni urbanistiche ed edilizie sono reperibili presso il Comune di Spilimbergo.

Descrizione

Trattasi di un fabbricato, oltre accessori staccati, ubicato nella periferia del Comune di Spilimbergo, sulla zona a quota più bassa in lato al fiume Tagliamento, vicino agli impianti sportivi comunali. Il fabbricato principale è sviluppato su 2 piani fuori terra, ed è composto al piano terra da cucina, soggiorno, 3 camere, corridoio notte, ripostiglio e bagno oltre ad un porticato aperto. Al primo piano, accessibile tramite scala interna, è adibito a soffitta allo stato grezzo. Il fabbricato ha pareti in blocchi di calcestruzzo pieni, solaio in laterocemento, tetto in solaio laterocementizio, sporti di linda in legno, pareti e soffitti intonacati a fino (esclusa soffitta), scala di accesso al primo piano in legno verniciato, pavimenti in piastrelle , rivestimento pareti bagno e parziale cucina in piastrelle, porte interne tamburate e impiallacciate e verniciate, serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno. L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto, esiste l'impianto di riscaldamento alimentato a GPL, con utilizzo di bombole, ma attualmente il riscaldamento è garantito da stufe a combustibile solido. Esiste l'impianto elettrico. Non si garantisce il corretto funzionamento degli impianti, nè la conformità alle norme vigenti, nè l'esistenza delle aperture di

areazione obbligatorie per l'utilizzo del GPL. Mancano le certificazioni di conformità. Gli accessori staccati sono realizzati in muratura e lo stato risulta dalle allegate fotografie. L'accessorio mapp. 841 è parzialmente crollato e privo del tetto. Lo stato degli immobili risulta dalle allegate fotografie. I terreni circostanti sono utilizzati come prato con qualche piantumazione. L'autorità di bacino classifica il complesso immobiliare in area fluviale, quindi soggetta a esondazioni periodiche. Immobili soggetti a vincolo paesaggistico.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra 239 sub 1	sup lorda	121,44	1,00	121,44	€ 650,00
portico 239 sub 1	sup lorda	31,16	0,20	6,23	€ 650,00
primo piano 239 sub 1	sup lorda	121,44	0,20	24,29	€ 650,00
terreno 239	sup .catast..	595,00	1,00	595,00	€ 15,00
accessori staccati 239 sub 2-3	sup lorda	93,00	1,00	93,00	€ 100,00
accessorio staccato 841	sup lorda	0,00	0,00	0,00	€ 0,00
Terreni 180-240-267-270-504-841	sup. catast	9265,00	1,00	9.265,00	€ 3,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 2° semestre 2020 Spilimbergo frazioni minori abitazioni civili valore unitario € 600-900/mq stato normale, borsino FIMAA 2019-20 abitazioni usato periferia valore unitario 600/900. Valore unitario assunto fabbricato pari a € 650/mq, terreno pert. € 15,00/mq e altri terreni € 3,00/mq, in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di pericolosità idraulica, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili, vincoli ed esondabilità.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra 239 sub 1	121,44	€ 650,00	€ 78.936,00
portico 239 sub 1	6,23	€ 650,00	€ 4.049,50
primo piano 239 sub 1	24,29	€ 650,00	€ 15.788,50
terreno 239	595,00	€ 15,00	€ 8.925,00
accessori staccati 239 sub 2-3	93,00	€ 100,00	€ 9.300,00
accessorio staccato 841	0,00	Valutato il terreno	€ 0,00
terreni 180-240-267-270-504-841	9.265,00	€ 3,00	€ 27.795,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 144.794,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

A dedurre spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:

€ 7.000,00

Valore netto

€ 137.794,00

Riduzione del valore di stima del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 21.794,00

8.4 Valore immobili:

Valore immobili nello stato di fatto in cui si trovano: € 116.000,00

8.5 Valore usufrutto

Usufruttuari con diritto congiuntivo, valutazione sull'età del più giovane di anni 57, valore usufrutto 60% € 69.600,00

8.6 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 69.600,00

8.7 AGGIORNAMENTO VISURE IPOTECARIE

E' stato effettuato l'aggiornamento delle visure ipotecarie per i beni oggetto della presente relazione e a carico degli esecutati risulta quanto sopra indicato. Riguardo la nuda proprietaria, risulta l'iscrizione ipotecaria indicata per prima all'apposito capitolo 4 a carico degli immobili del 1° lotto.

NB Non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanatoria edilizia in quanto non è nota la data in cui sarà richiesta, elemento fondamentale per esprimere un giudizio compiuto.

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

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

1/1 di Piena proprietà a [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 24, particella 182, qualità sem.arb., classe 5, superficie catastale 1320, reddito dominicale: € 8,86, reddito agrario: € 5,79

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] a rogito di [REDACTED] in data 13/05/2015 rep.n. 473/9115; Iscritta a Pordenone in data 21/05/2015 ai nn. 6373/1015; Importo ipoteca: € 94248.08; Importo capitale: € 47124.04;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 13/11/2019 rep.n. 2839 trascritto a Pordenone in data 04/12/2019 ai nn. 17143/12306;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Immobili soggetti a vincolo

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

Piena proprietà: [REDACTED] in forza di atto di donazione a rogito di notaio Marzona, in data 02/04/1987, rep.n. 90634; trascritto a Pordenone, in data 24/04/1987, ai nn. 4514/3569.

7.2 Situazione urbanistica

Il terreno è classificato, secondo il vigente PRGC, in zona F/4. Le indicazioni urbanistiche ed edilizie sono reperibili presso il Comune di Spilimbergo.

Descrizione

Trattasi di un terreno pianeggiante ad uso prato. L'autorità di bacino classifica il terreno in area fluviale, quindi soggetta a esondazioni periodiche. L'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico ex D.Lgs 42/2002

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno 182	sup .catast..	1320,00	1,00	1320,00	€ 3,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari. Valore unitario assunto pari a € 3/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di pericolosità idraulica, e attuale mercato per immobili simili ed esondabilità.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno 182	1320,00	€ 3,00	€ 3.960,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 3.960,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 560,00

Valore netto

€ 3.400,00

8.6 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 3.400,00

9. Situazione patrimoniale esegutati

Gli esegutati hanno affermato di trovarsi coniugati in regime di separazione dei beni.

10. Formazione lotti

La formazione dei 2 lotti segue la quota del diritto spettante agli esegutati.

Data generazione:

20-09-2021 11:09:09

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi