

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:

contro:

N° Gen. Rep. **96/2021**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - ABITAZIONE SINGOLA CON ACCESSORIO E TERRENO

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

Lotto: 001 - ABITAZIONE SINGOLA CON ACCESSORIO E TERRENO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di 1/1 a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 244, subalterno 1, indirizzo Via campagnole, piano S1-T, categoria A/7, classe 2, consistenza 8.5, superficie 212, rendita € 548.74 - abitazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 244, subalterno 2, indirizzo Via campagnole, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25, superficie 28, rendita € 46.48 - garage

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 317, indirizzo Via campagnole, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 34, superficie 32, rendita € 49.17 – accessorio staccato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 22, particella 244, qualità ente urbano, superficie catastale mq 1290

Note: area di sedime del fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 22, particella 317, qualità ente urbano, superficie catastale mq 170

Note: area di sedime del fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 22, particella 106, qualità sem.arb., classe 1, superficie catastale mq 600, reddito dominicale: € 7.44, reddito agrario: € 4.65

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 22, particella 335, qualità sem.arb., classe 1, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0.37, reddito agrario: € 0.23

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato principale presenta difformità planimetriche; il fabbricato accessorio mapp. 317 non corrisponde alla planimetria catastale. Gli accessori staccati sono abusivi e ritenuti non sanabili, quindi da demolire.

Oneri Totali per rifacimento pratiche catastali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutata, in qualità di proprietario dell'immobile

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Credito Cooperativo Pordenonese di Azzano Decimo contro ; Derivante da mutuo fondiario; a rogito di notaio Innocente in data 21/12/2010 rep.n. 410552; Iscritta a Pordenone in data 04/01/2011 ai nn. 22/2; Importo ipoteca: € 315000; Importo capitale: € 175000. Debitore non datore di ipoteca

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di contro ; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/08/2021 rep.n. 1309 trascritto a Pordenone in data 04/10/2021 ai nn. 15720/11546.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 21/12/2010 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Innocente, in data 21/12/2010, ai nn. 410884; trascritto a Pordenone, in data 04/01/2011, ai nn. 21/20.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione abitazione

Rilascio in data 25/03/1969 al n. di prot. 6/4/69

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: abitabilità abitazione

Rilascio in data 24/09/1974 al n. di prot. 6/4/69

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione accessorio

Rilascio in data 07/02/1986 al n. di prot. 4/11/85

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: abitabilità accessorio

Rilascio in data 24/05/1989 al n. di prot. 4/11/85

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: ristrutturazione abitazione e ampliamento accessorio
Rilascio in data 18/10/2010 al n. di prot. 37/2010

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato accessorio costituisce una abitazione singola, non saltuaria, con la camera autorizzata come cantina. I vani taverna sono la cucina e il soggiorno. Va quindi sanata la situazione. Non si assume alcuna responsabilità in merito a quanto anzi detti, dati che la conformità va verificata al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Non è stata conclusa la pratica edilizia del 2010.

Oneri Totali per sanatoria edilizia, a stima: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Dati urbanistici

Il complesso immobiliare è classificato, secondo il vigente PRGC, in zona B3 di completamento estensivo, tranne il mappale n. 335 che è situato in zona E6 di interesse agricolo. Le indicazioni urbanistiche ed edilizie sono reperibili dal certificato di destinazione urbanistica allegato o presso il Comune di Brugnera.

Descrizione

Trattasi di un fabbricato unifamiliare, con accessorio staccato e ampia area scoperta pertinenziale, ubicato in Via Campagnole del Comune di Brugnera, frazione Maron, al limite dell'edificato. Il fabbricato è sviluppato su 2 piani, ed è composto al piano rialzato da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio notte, 3 camere, bagno, scala di collegamento al piano scantinato e due portici coperti. Al piano scantinato, accessibile tramite scala interna in graniglia levigata, vi sono il garage, e 5 accessori e 1 bagno. In corpo staccato vi è un accessorio ad uso residenziale, costituito d un piccolo alloggio. Vi sono altri 2 accessori staccati, realizzati senza autorizzazioni e ritenuti non sanabili dal sottoscritto, quindi da demolire. L'area circostante i fabbricati è sistemata a giardino-cortile, piantumata, con viabilità pavimentata in calcestruzzo lisciato e recinzione perimetrale. L'edificio è realizzato in muratura portante, solai in laterocemento, copertura a falde. Le finiture di pareti e soffitti sono con intonaco e rivestimento in piastrelle per i bagni e parzialmente in cucina; i pavimenti sono in legno per la zona giorno e notte, in piastrelle per i bagni e scantinato. Le porte interne sono tamburate e impiallacciate e verniciate, i serramenti esterni con avvolgibili. L'accessorio staccato ha le stesse finiture del fabbricato principale tranne i serramenti con scuri in legno. L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto, il riscaldamento è alimentato a gasolio con taniche; è presente un serbatoio di GPL dismesso. E' presente un impianto di produzione acqua calda con pannello solare a terra e boyler di accumulo nella centrale termica per l'abitazione ed uno similare per l'accessorio staccato. 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. Non è presente un allacciamento alla rete gas. Lo stato degli immobili risulta dalle allegare fotografie.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|----------------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| piano terra rialzato | sup lorda di pavimento | 128,10 | 1,00 | 128,10 | € 980,00 |
| portico piano terra | sup lorda di pavimento | 19,49 | 0,30 | 5,85 | € 980,00 |
| piano scantinato | sup lorda di pavimento | 128,10 | 0,40 | 51,24 | € 980,00 |
| accessorio staccato | sup lorda di pavimento | 68,00 | 0,80 | 54,40 | € 980,00 |
| terreno | Superficie catastale | 2.090,00 | 1,00 | 2.090,00 | € 40,00 |

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

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 2° semestre 2020 Brugnera borgate conurbate abitazioni civili valore unitario € 650-950/mq stato normale, ville e villini valore unitario mq € 900-1300, borsino FIMAA 2021-22 abitazioni usato periferia valore unitario 550/950. Valore unitario assunto pari a € 980/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, stato di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili; il terreno circostante di tipo edificabile viene valutato a € 40/mq.

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 rialzato | 128,10 | € 980,00 | € 125.538,00 |
| portico piano terra | 5,85 | € 980,00 | € 5.733,00 |
| piano scantinato | 51,24 | € 980,00 | € 50.215,20 |
| accessorio staccato | 54,40 | € 980,00 | € 53.312,00 |
| terreno | 2.090,00 | € 40,00 | € 83.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 316.002,30 |

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. (min.15%)

€ 47.502,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 261.000,00

9. FORMAZIONE UNICO LOTTO

E' stato indicato un unico lotto di vendita in considerazione della tipologia del complesso edilizio costituito da una abitazione unifamiliare con accessorio staccato e area scoperta recintata.

10. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATA

L'esecutata è di stato civile libero.

Data generazione:

05-09-2022 12:09:06

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi