

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]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 216/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434931348
Fax: 0434581624
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Beni in Brugnera (Pordenone)

Frazione di Tamai

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:

sito in Via Conedera n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 6, particella 332, subalterno 1, indirizzo Via Conedera, piano S1-T, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 8, superficie 204, rendita € 743.70

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 6, particella 332, subalterno 2, indirizzo VIA CONEDERA, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 35, superficie 35, rendita € 54.23

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 6, particella 332, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 633, trattasi del sedime dell'edificio

Identificato al catasto Terreni:

foglio 6, particella 354, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 250, reddito dominicale: € 2.32, reddito agrario: € 1.55, trattasi di area pertinenziale sul retro dell'edificio

Non conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono alcune difformità planimetriche su fori di porte e finestre, manca l'intero primo piano e l'indicazione del numero civico

Regolarizzabili mediante: Rifacimento pratica Docfa

Oneri Totali: € 1.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato residenziale unifamiliare in frazione Tamai Via Conedera n. 3

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: a traffico locale

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con onere di cancellazione a totale carico dell'acquirente

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca volontaria attiva; A favore di , Veneto Banca, rogito di notaio Gerardi in data 18/01/2007 rep.n. 49226; Iscritto a Pordenone in data 25/01/2007 ai nn. 1542/346; Importo ipoteca: € 486.000; Importo capitale: € 270.000.

- **Annotazione:** rogito di notaio Bevilacqua in data 20/05/2010 rep.n. 37335; Iscritto a Pordenone in data 27/05/2010 ai nn. 8236/1179; Annotazione per surrogazione nota precedente.

- **Iscrizione di ipoteca:** A favore di ██████████ rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/08/2012 rep.n. 1300/12; Iscritto a Pordenone in data 01/03/2013 ai nn. 2919/368; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 48849.53.

- **Iscrizione di ipoteca:** A favore di ██████████ rogito di Tribunale di Pordenone in data 31/10/2013 rep.n. 1653; Iscritto a Pordenone in data 21/10/2013 ai nn. 14601/2121; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 58911.63.

- **Iscrizione di ipoteca:** A favore di ██████████ A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/12/2013 rep.n. 2209; Iscritto a Pordenone in data 17/01/2014 ai nn. 757/79; Importo ipoteca: € 8000; Importo capitale: € 5300.

- **Iscrizione di ipoteca:** A favore di ██████████ A rogito di Tribunale di Pordenone in data 09/05/2014 ai nn. 864; Iscritto a Pordenone in data 09/06/2014 ai nn. 6266/873; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 23759.40.

- **Iscrizione di ipoteca:** A favore di ██████████ A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/04/2015 ai nn. 717; Iscritto a Pordenone in data 07/05/2015 ai nn. 5464/893; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 27719.30.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di ██████████ A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/07/2015 ai nn. 1555 trascritto a Pordenone in data 31/07/2015 ai nn. 10163/7189.

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

Avvertenze ulteriori: Resta a totale carico e responsabilità dell'acquirente la verifica della applicabilità alla data odierna delle clausole contenute nel rogito di acquisto dell'area rep. 112937 in data 15/07/1993 notaio Gaspare Gerardi, nonchè la parte economica.

In merito il sottoscritto non assume alcuna responsabilità.

6. ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietari: ██████████ dal 15/07/1993 al . In forza di atto di assegnazione a rogito di Simone Gerardi in data 15/07/1993 ai nn. 112937 - registrato a Pordenone in data 19/07/1993 ai nn. 2145.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione abitazione

Rilascio in data 26/10/1993 al n. di prot. 7993

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante
Rilascio in data 31/10/1995 al n. di prot. 12158

Per lavori: abitabilità
Abitabilità in data 28/05/1998 al n. di prot. 3159-3

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria
Rilascio in data 30/01/1996 al n. di prot. 16503

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: impianto fotovoltaico
Presentazione in data 13/09/2006 al n. di prot. 16838

7.1 **Non conformità edilizia:**

A parere del sottoscritto risulta realizzato senza autorizzazione, in quanto mai rappresentato negli elaborati grafici e nel calcolo volumetrico, l'intero primo piano ad uso soppalco e soffitta. E' del pari abusivo il portico esterno al soggiorno. Per il deposito attrezzi in lato sud-est della proprietà, realizzato in legno, si ritiene che non sia sanabile e vada demolito.

Regolarizzabili mediante: Permesso in sanatoria
Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

il sottoscritto non assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria edilizia, in quanto manca un elemento per la valutazione della pratica (data di richiesta permesso in sanatoria). Ogni onere ed accertamento in merito ricade sull'acquirente.

Descrizione immobile

Il fabbricato è sviluppato su tre piani, due fuori terra, costituito da abitazione unifamiliare ubicata lungo la Via Conedera nella frazione Tamai in una zona di lotti di nuova edificazione; l'alloggio è sviluppato al pianoterra con la zona giorno e la zona notte, con dislivello tra le due zone, al piano primo con soppalco e soffitta, e al piano interrato con gli accessori e l'autorimessa. I piani dell'abitazione sono collegati da scala a più rampe rivestite in legno o piastrelle. Il piano terra è composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio notte, 2 bagni, 3 camere, ripostiglio; esternamente vi è una terrazza accessibile dalle camere ed uno spazio coperto realizzato senza licenza edilizia e non accatastato, utilizzato come portico, con struttura portante in metallo e copertura in materiale telato/plastico. al primo piano, accessibile dal soggiorno con scala a vista, vi sono il vano soppalco e la soffitta; al piano interrato vi sono il garage con portone di accesso motorizzato, cantina, CT, corridoio, vano sgombero. Le finiture dei locali sono di buon livello, con pavimento zona giorno in marmo lucido, zona notte e soppalco con listoni in legno, bagni in piastrelle (pavimento e pareti), scantinato con piastrelle, pareti e soffitti di tutti i vani intonacati, soffitta al grezzo. L'immobile nel suo complesso si presenta in ottimo stato e con buona manutenzione. La rampa di accesso ai garage è pavimentata in calcestruzzo. Esternamente l'area è recintata e sistemata a giardino, con piantumazione, come si vede dalle fotografie allegate. Sul tetto è presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da 5 kw. Nel giardino vi è un cancello che collega con il limitrofo edificio a nord realizzato senza creare reciproche servitù. Sono presenti gli impianti tecnologici del fabbricato con impianto di riscaldamento a pavimento con vano caldaia nell'interrato a gas di rete, elettrico. Anche se l'abitazione è utilizzata ed in ottime condizioni non si garantisce la conformità degli impianti alle norme vigenti e nel merito non si assume alcuna responsabilità. Lo stato dell'immobile è rilevabile dalle allegate fotografie. L'edificio in relazione all'epoca costruttiva non è antisismico. E' realizzato un accessorio uso deposito attrezzi, sul lato sud-est del giardino con costruzione in legno. Si ritiene che tale manufatto non sia sanabile e vada demolito.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione PT	sup lorda di pavimento	1,00	173,16	€ 1.060,00
scantinato	sup lorda di pavimento	0,50	49,40	€ 1.060,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	4,94	€ 1.060,00
TOTALE			227,50	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Osservatorio immobiliare Agenzia entrate di Pordenone 2015 2° sem. Brugnera frazione Tamai ville-villini valore unitario 900-1300, borsino FIMAA 2014-2015 Brugnera periferia appartamenti usato valore unitario 600-1000, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto euro 1060/mq in considerazione della posizione, finiture di livello superiore, tipologia edificio, destinazione urbanistica e attuale mercato per immobili simili. Il valore dell'area data la tipologia della porzione di edificio da valutare si intende compreso in quello del fabbricato, nella sua interezza in quanto non è possibile un utilizzo disgiunto e/o autonomo.

8.2 Valutazione

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione PT	173,16	€ 1.060,00	€ 183.549,60
scantinato	49,40	€ 1.060,00	€ 52.364,00
terrazza	4,94	€ 1.060,00	€ 5.236,40
Valore complessivo			€ 241.150,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 25% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 60.150,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 11.800,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 169.200,00

Data generazione:
05-08-2016 18:08:59

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi

MODULARIO
F. fig. rand. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

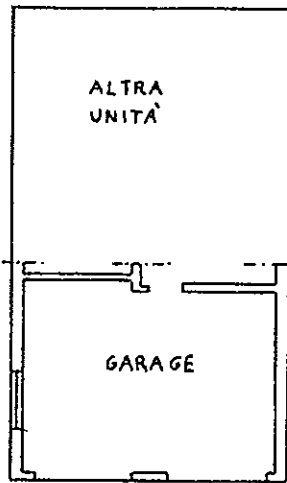
Planimetria di u.i.u. in Comune di BRUGNERA via CONEDERA civ.

PLANIMETRIA PRODOTTA PRIVA DI
M.A. DI E. CORRADI
PORDENONE



332

ESTRATTO MAPPA 1:2000



PIANTA SEMINTERRATO H = 2,45

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2016 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 6 - Particella: 332 - Subalterno: 2 >
VIA DON GELTRUDE CONEDERA piano: S1

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Data presentazione: 15/12/1995 - Data: 26/04/2016 - n. T129710 - Richiedente: [REDACTED] Totale sch. catastali di acquisizione: scritto alla data del 07/11/1995 stampato richiedo: A4(210x297) F. 6 n. 332 sub. 2	Compilata dal <u>PERITO ERILE</u> dalla provincia di <u>PORDENONE</u> data <u>13 NOV 1995</u> Firma [REDACTED]	RISERVATO ALL'UFFICIO 1721 B
---	--	---------------------------------