

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. **24/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 FABBRICATO RESIDENZIALE</p>

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

Beni in Prata Di Pordenone (PN)

Frazione Peressine

Via Borgo Peressine n. 59/A

Lotto: 001 – FABBRICATO RESIDENZIALE

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] [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 490, subalterno 5, indirizzo Borgata Peressine 59/A, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 11.5, superficie 299, rendita € 1128.46

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 15, particella 490, qualità ente urbano, superficie catastale 550

Note: area di sedime del fabbricato derivata dalla fusione delle particelle fg 39 n. 319, 322, 320, 323, 318, 321 con tipo mappale n.45425 del 12-04-2006

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato presenta difformità planimetriche e ampliamenti

Oneri Totali per rifacimento pratica Docfa, a stima: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall' esecutato, 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 [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; a rogito di notaio Bevilacqua in data 03/03/2005 rep.n. 24811/28550; Iscritta a Pordenone in data 31/03/2005 ai nn. 5460/1161; Importo ipoteca: € 170000.00; Importo capitale: € 85000.00; Note: ipoteca su fg 39 n. 319, 322, 320, 323, 318, 321 (particelle fuse nell'odierno mappale n. 490 con tipo mappale n.45425 del 12-04-2006) a nome di [REDACTED]

[REDACTED] .

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; a rogito di Giudice di pace di Conegliano in data 03/05/2012 rep.n. 615/2012; Iscritta a Pordenone in data 09/05/2012 ai nn. 5978/804; Importo ipoteca: € 20000.00; Importo capitale: € 4049.30.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] in data 30/04/2015 rep.n. 462/2015; Iscritta a Pordenone in data 07/05/2015 ai nn. 5520/910; Importo ipoteca: € 123657.70; Importo capitale: € 61828.85.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 29/01/2020 ai nn. 234 trascritto a Pordenone in data 26/02/2020 ai nn. 2588/1883.

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 spettanti all'immobile

6. ATTUALE PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] dal 03/03/2005 in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Bevilacqua, in data 03/03/2005, rep.n. 24812; trascritto a Pordenone, in data 31/03/2005, ai nn. 5461/3612.

Note: immobili acquistati fg. 15 n. 318, 319, 320, 321, 322, 323 poi fusi nel mapp. 490 con tipo mappale n. 45425 del 12-04-2006

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati originari realizzati ante 1° settembre 1967

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in sanatoria

Per lavori: vari

Presentazione in data 26/01/2010 al n. di prot. 1608

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato presenta difformità per ampliamento e chiusura portico lato nord-est, realizzazione di un accessorio in lamiera e alcune modifiche interne. Gli abusi esterni sono da demolire in quanto non sanabili per il vincolo paesaggistico.

Oneri Totali per sanatoria opere interne e demolizioni, a stima: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

La destinazione urbanistica dell'immobile è B2, le specifiche vanno verificate presso il Comune.

Descrizione

Trattasi di un fabbricato, ubicato nella frazione Peressine del Comune di Prata di Pordenone. Il fabbricato è sviluppato su 3 piani fuori terra, ed è composto al piano terra da cucina, pranzo, camera, 3 accessori, sottoscala, 2 bagni di cui uno al grezzo. Al primo piano, accessibile tramite scala interna, vi sono 3 camere, corridoio, bagno. Al secondo piano accessibile tramite scala interna vi sono 2 camere, corridoio, 2 ripostigli. L'edificio è realizzato in muratura portante in laterizio, solaio in laterocemento e legno, per il vano camera al primo piano lato est senza soffitto, tetto in legno con copertura in laterizio. Le pareti e soffitti sono intonacati a fino per i piani terra e primo, al secondo piano e la scala di accesso sono con rivestimento in perline di legno. I bagni hanno pavimenti e pareti rivestiti in piastrelle (escluso quello al grezzo). La scala di accesso ai piani è in legno. I pavimenti del piano terra sono in piastrelle, mentre quelli dei 2 piani superiori sono in legno verniciato. Le porte interne sono tamburate e impiallacciate e verniciate, i serramenti esterni in PVC con vetrocamera e scuri in legno. L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto, il riscaldamento è garantito da stufe a combustibile solido o a GPL, con utilizzo di bombole. 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. Vi è un accessorio sull'area scoperta, realizzato abusivamente e non sanabile a fini paesaggistici ed edilizi, quindi da demolire. E' stato ampliato e chiuso senza autorizzazione il portico in lato nord-ovest con serramenti in alluminio. Lo stato degli immobili risulta dalle allegate fotografie. E' stato realizzato un muro di cinta senza autorizzazione paesaggistica. L'autorità di bacino classifica il complesso immobiliare in area P2 a moderata pericolosità idraulica e parte dell'immobile ricade in area vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

piano terra	sup lorda di pavimento	99,92	1,00	99,92	€ 385,00
portico piano terra	sup lorda di pavimento	4,80	0,30	1,44	€ 385,00
primo piano	sup lorda di pavimento	82,72	1,00	82,72	€ 385,00
secondo piano	sup lorda di pavimento	75,92	1,00	75,92	€ 385,00
terreno	sup catastale	550,00	1,00	550,00	€ 10,00

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 Prata di Pordenone frazioni minori abitazioni civili valore unitario € 650-800/mq stato normale, borsino FIMAA 2019-20 abitazioni usato periferia valore unitario 600/800. Valore unitario assunto pari a € 385/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, vincoli paesaggistici e grado di pericolosità idraulica, stato di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili.

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	99,92	€ 385,00	€ 38.469,20
portico piano terra	1,44	€ 385,00	€ 554,40
primo piano	82,72	€ 385,00	€ 31.847,20
secondo piano	75,92	€ 385,00	€ 29.229,20
terreno	550,00	€ 10,00	€ 5.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.600,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 15.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e demolizioni	€ 10.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 80.000,00
---	--------------------

9. Situazione patrimoniale esecutato

Da accertamenti presso il Comune di Prata di Pordenone, non risultano trascrizioni circa lo stato patrimoniale dell'esecutato, che ha dichiarato nell'atto di compravendita di trovarsi in regime di separazione dei beni.

Data generazione:
29-10-2021 11:10:35

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi