

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: **BANCATER CREDITO COOPERATIVO FVG SOCIETA'**
COOPERATIVA e PRISMA SPVR srl

contro:

, e

N° Gen. Rep. **78/2020 – 169/2022**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ALLOGGIO CON GARAGE E CORTILE
Lotto 002 - ALLOGGIO CON CORTILE
Lotto 003 – TERRENO AGRICOLO

**RELAZIONE DI STIMA SOSTITUTIVA DI QUELLE PRECEDENTI
COME DA VERBALE D'UDIENZA DEL 24/05/2023**

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè
Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Email: bruno.tome@hotmail.it
Pec: bruno.tome@geopec.it



LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA VIENE REDATTA A SEGUITO DELLE INDICAZIONI DEL GIUDICE NELL'UDIENZA DEL 24/05/2023, CHE HA INDICATO DI VENDERE GLI ALLOGGI OGNUNO PER PROPRIO CONTO, IN DUE LOTTI DISTINTI, VERIFICANDO LA VALUTAZIONE E DI INDICARE COME LOTTO 3 IL TERRENO AGRICOLO. PER FACILITARE LA PROCEDURA SI E' RITENUTO DI REDARRE LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA SOSTITUTIVA DI QUELLE PRECEDENTI, CHE CONTIENE TUTTI I 3 LOTTI DI VENDITA.

Beni in **Sesto Al Reghena (PN)**
Località **Casette**

Lotto: 001 - ALLOGGIO CON GARAGE E CORTILE

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 Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

1/2 di Piena proprietà a

Cod.fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 33, particella 282, subalterno 1, indirizzo Via Casette, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6, superficie 108, rendita € 207.62

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 33, particella 282, subalterno 2, indirizzo Via Casette, piano T-1, comune SESTO AL REGHENA, categoria C/6, classe 2, consistenza 15, superficie 15, rendita € 24.02

Note: Il mappale n. 282 ha una superficie catastale di mq 300

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto per una porta sul sottoscala e un soppalco nel garage staccato per le unità sul mappale n. 282.

Oneri Totali per regolarizzazione con rifacimento pratica Docfa, a stima: **€ 1.400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Cordovado

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutati

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA spa Bologna



contro _____ e _____ ; a rogito di notaio Pascatti in data 11/02/2004 rep.n. 124286; Iscritta a Pordenone in data 18/02/2004 ai nn. 2722/555; Importo ipoteca: € 160000.00; Importo capitale: € 80000.00;

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Bancater Credito Cooperativo FVG di Udine contro _____ ; a rogito di Tribunale di Udine in data 15/11/2019 rep.n. 1645; Iscritta a Pordenone in data 20/11/2019 ai nn. 16481/2961; Importo ipoteca: € 130000.00; Importo capitale: € 117017.72; Note: a carico fabbricato in Sesto al Reghena foglio 33 mappale 282 sub 1-2

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Bancater Credito Cooperativo FVG di Udine contro _____ ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 09/06/2020 rep.n. 766 trascritto a Pordenone in data 30/06/2020 ai nn. 7028/4834; a carico quota di 1/2 fabbricato in Sesto al Reghena foglio 33 mappale 282 sub 1-2

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di PRISMA SPV SRL di Roma contro _____ ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/11/2022 rep.n. 2468 trascritto a Pordenone in data 25/11/2022 ai nn. 17902/13148;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile è posto all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi del PPR della Regione FVG.

6. ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietari: _____ nata a _____ al T. il _____ dal 11/02/2004 per 1\2 e nato a _____ il _____ per 1\2 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Pascatti, in data 11/02/2004, rep.n. 124283; trascritto a Pordenone, in data 18/02/2004, ai nn. 2719/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato originario antecedente il 1° settembre 1967

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione ripostiglio e garage

Rilascio in data 08/11/1979 al n. di prot. 6737

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato

Rilascio in data 20/06/1985 al n. di prot. 2099

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 13/11/1989 al n. di prot. 9795

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/01/1991 al n. di prot. 7576



7.1 **Conformità edilizia:**

Il fabbricato non dispone di autorizzazione di abitabilità/agibilità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato principale presenta alcune difformità interne e riguardo l'altezza dei piani. L'accessorio staccato presenta difformità planimetriche e modifiche ai fori esterni. Va richiesta la sanatoria sul cui esito non si assumono responsabilità dato che non è conosciuta la data di richiesta.

Oneri Totali per pratica di sanatoria e oblazione, a stima **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

L'immobile, pur in Comune di Sesto al Reghena è situato vicino al centro di Cordovado. Trattasi di alloggio sviluppato su due piani fuori terra, collegati da scala rivestita in legno, al piano terra con ingresso, pranzo, cucina e veranda, al primo piano con corridoio, bagno e due camere; al piano terra vi è una porta di collegamento ad altra unità in lato nord. Le finiture sono pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento piano terra e primo piano in legno o laminato, bagno in piastrelle, pareti bagno in piastrelle, serramenti in legno con avvolgibili in plastica, strutture verticali in muratura, solaio laterocementizio, tetto a falde con manto in laterizio. Vi è l'impianto elettrico e manca quello di riscaldamento, con approvvigionamento idrico tramite collegamento a pozzo artesiano a getto continuo, in comune con il fabbricato limitrofo a nord. Il corpo garage staccato è realizzato in muratura con tetto in solaio laterocementizio, copertura in tegole, pavimento in calcestruzzo, pareti e soffitti intonacati, serramenti in metallo. Internamente al garage è stato realizzato un soppalco con solaio laterocementizio. Il cortile ha andamento pianeggiante destinato a spazi di manovra e parcheggio con fondo naturale in terra battuta; è soggetto a servitù per l'accesso dalla via pubblica a favore del limitrofo mappale n. 119, e ha servitù di transito a carico del limitrofo mappale n. 74, che fronteggia la via pubblica. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti. Gli edifici sono da considerare non antisismici. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI (DESUNTI DALLE PLANIMETRIE)

Mappale n. 282

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio PT + 1P	sup lorda di pavimento	103,00	1,00	103,00	€ 770,00
Portico PT	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	2,00	€ 770,00
Accessorio staccato	sup lorda di pavimento	35,00	0,50	17,50	€ 770,00
Terreno	sup lorda di pavimento	300,00	1,00	300,00	€ 20,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2022 2° sem. Sesto al Reghena frazioni minori R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 600 - 800, borsino 2023-2024 FIMAA Sesto al Reghena periferia appartamenti usato valori unitari mq 600 - 900, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 770/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e, alle finiture e al contesto in cui è ubicato.



8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio PT + 1P	103,00	€ 770,00	€ 79.310,00
Portico PT	2,00	€ 770,00	€ 1.540,00
Accessorio staccato	17,50	€ 770,00	€ 13.475,00
Terreno	300,00	€ 20,00	€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 100.325,00

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.	€ 15.025,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.900,00

8.4 Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.400,00
---	-------------



Lotto: 002 - ALLOGGIO CON CORTILE INTERNO

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà a

Cod.fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 33, particella 119, indirizzo Via Casette, piano T-1-2, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5, superficie 96, rendita € 132.47

Note: Il mappale n. 119 ha una superficie catastale di mq 140

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto per la demolizione parziale di una parete al pianoterra per l'unità sul mappale n. 119.

Oneri Totali per regolarizzazione con rifacimento pratica Docfa, a stima: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Cordovado

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutati

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA spa Bologna contro _____ e _____; a rogito di notaio Pascatti in data 11/02/2004 rep.n. 124286; Iscritta a Pordenone in data 18/02/2004 ai nn. 2722/555; Importo ipoteca: € 160000.00; Importo capitale: € 80000.00;
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di PRISMA SPV SRL di Roma contro _____; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/11/2022 rep.n. 2468 trascritto a Pordenone in data 25/11/2022 ai nn. 17902/13148;

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile è posto all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi del PPR della Regione FVG.



14. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: nato a _____ il _____ per intero in forza di atto di compravendita a rogito notaio Pascatti, in data 11/02/2004, rep.n. 124283; trascritto a Pordenone, in data 18/02/2004, ai nn. 2719/2004.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato originario antecedente il 1° settembre 1967

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione ripostiglio e garage
Rilascio in data 08/11/1979 al n. di prot. 6737

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ristrutturazione fabbricato
Rilascio in data 20/06/1985 al n. di prot. 2099

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 13/11/1989 al n. di prot. 9795

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 28/01/1991 al n. di prot. 7576

15.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato non dispone di autorizzazione di abitabilità/agibilità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato principale presenta alcune difformità interne e riguardo l'altezza dei piani. Va richiesta la sanatoria sul cui esito non si assumono responsabilità dato che non è conosciuta la data di richiesta.

Oneri Totali per pratica di sanatoria e oblazione, a stima **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

L'immobile, pur in Comune di Sesto al Reghena è situato vicino al centro di Cordovado. Trattasi di alloggio sviluppato su tre piani fuori terra, collegati da scale rivestite in legno, al piano terra con pranzo e cucina, al primo piano con corridoio e una camera, al secondo piano una soffitta; al piano terra vi è una porta di collegamento ad altra unità in lato sud. Le finiture sono pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento piano terra e primo piano in legno o laminato, bagno in piastrelle, pareti bagno in piastrelle, serramenti in legno con avvolgibili in plastica, strutture verticali in muratura, solaio laterocementizio, tetto a falde in legno con manto in laterizio. Vi è l'impianto elettrico e manca quello di riscaldamento, con approvvigionamento idrico tramite collegamento a pozzo artesiano a getto continuo, in comune con il fabbricato limitrofo a sud. Il cortile ha andamento pianeggiante con fondo naturale in terra battuta; si accede per l'accesso dalla via pubblica attraverso il limitrofo mappale n. 282 e poi 74, che fronteggia la pubblica via. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti. L'edificio è da considerare non antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.



DATI TECNICI (DESUNTI DALLE PLANIMETRIE)

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio PT + 1P	sup lorda di pavimento	76,80	1,00	76,80	€ 770,00
Soffitta 2P	sup lorda di pavimento	38,40	0,20	7,64	€ 770,00
Terreno	sup lorda di pavimento	140,00	1,00	140,00	€ 20,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

16.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2022 2° sem. Sesto al Reghena frazioni minori R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 600 - 800, borsino 2023-2024 FIMAA Sesto al Reghena periferia appartamenti usato valori unitari mq 600 - 900, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 770/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e, alle finiture e al contesto in cui è ubicato.

16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio PT + 1P	76,80	€ 770,00	€ 59.136,00
Soffitta 2P	7,64	€ 770,00	€ 5.882,80
Terreno	140,00	€ 20,00	€ 2.800,00
Valore complessivo intero			€ 67.818,80

16.3 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. € 10.118,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (quota parte): € 3.000,00

16.4 Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 54.700,00

17. CONSIDERAZIONI SULLA VENDITA IN LOTTI SEPARATI

Gli immobili oggetto di stima verranno alienati in due lotti separati a seguito delle conclusioni emerse nell'udienza del 23/05/2023, con la precisazione delle servitù sulle aree scoperte come indicate nei due capitoli "descrizione", nonchè con il patto di chiudere con muro la porta di collegamento tra le due unità al piano terra, a spese comuni.



Lotto: 003 - TERRENO AGRICOLO SAN VITO AL TAGLIAMENTO

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

18. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 45, particella 32, sem.arb. classe 4, mq 3220, Rd € 28,36 Ra € 18,35

Conformità catastale:

Il terreno non ha difformità catastali

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

19. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

20. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla Società agricola tenute , che ha per soci gli esecutati, in base a contratto di affitto con scadenza il 10/11/2035.

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore contro ; A rogito di Tribunale di Udine in data 13/09/2018 rep.n. 988; Iscritta a Pordenone in data 19/11/2018 ai nn. 16904/2811; Importo ipoteca: € 30000.00; Importo capitale: € 13765.92; Note: a carico terreno in San Vito al T. foglio 45 mappale 32.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Bancater Credito Cooperativo FVG di Udine contro ; A rogito di Tribunale di Udine in data 15/11/2019 rep.n. 1645; Iscritta a Pordenone in data 20/11/2019 ai nn. 16481/2961; Importo ipoteca: € 130000.00; Importo capitale: € 117017.72; Note: a carico terreno in San Vito al T. foglio 45 mappale 32.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori Bancater Credito Cooperativo FVG di Udine contro , ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 09/06/2020 rep.n. 766 trascritto a Pordenone in data 30/06/2020 ai nn. 7028/4834; a carico terreno in San Vito al T. foglio 45 mappale 32.
Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di PRISMA SPV SRL di Roma contro , ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/11/2022 rep.n. 2468 trascritto a Pordenone in data 25/11/2022 ai nn. 17902/13148;

22. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



23. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: dal 25/07/2017 In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Comelli, in data 25/07/2017, rep.n. 48305; trascritto a Pordenone, in data 31/07/2017, ai nn. 10489/7118.

24. DESTINAZIONE:

Il terreno è ubicato in Zona agricola E, eventuali precisazioni sono reperibili sul sito web del Comune.

Descrizione

Trattasi di terreno pianeggiante, di forma pressochè rettangolare a destinazione agricola, coltivato a seminativo.

25. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

25.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto in euro 3.50/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

25.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>D</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO AGRICOLO SAN VITO AL T.		422,48	€ 77.988,00	€ 38.994,00

25.3 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. € 1.670,00

25.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.600,00

25.5 CONGRUITA' CANONE AFFITTO

Il canone di affitto del terreno agricolo è da considerare congruo, sulla base della superficie e redditività della coltivazione, che porta a circa un canone di € 150/Ha, tipico della zona.

26. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATI

Gli esecutati risultano coniugati in regime di separazione dei beni.

Data generazione:
13-06-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè

