

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: **XXXXXXXXXX**

contro: **YYYYYYYYYYYY** e **ZZZZZZZZZZZZZZ**

N° Gen. Rep. **152/2023**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - ABITAZIONE SINGOLA IN MONTEREALE VALCELLINA
VIA SANTA CROCE**

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tome'
Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434931348
Email: bruno.tome@hotmail.it
Pec: bruno.tome@geopec.it

Lotto: 001**ABITAZIONE SINGOLA IN VIA SANTA CROCE N. 20**

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 1/2 a** YYYYYYYYYYYY gravata da diritto di abitazione a favore di YYYYY YYYYY
YYYYYY (vedi sotto I dati)

Cod. Fiscale: yyyyyyyyyyyyyy - Stato Civile: libero

Quota e tipologia del diritto**Piena proprietà di 1/2 a** ZZZZZZZZZZZZ

Cod. Fiscale: zzzzzzzzzzzz - Stato Civile: libera

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** foglio 13, particella 1902, subalterno 1, indirizzo Via della Croce, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 9,5, superficie catastale mq 290, rendita € 1005,80**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** foglio 13, particella 1902, subalterno 2, indirizzo Via della Croce, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 30, superficie catastale mq 38, rendita € 41,81**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:** foglio 13, particella 1902, qualità ente urbano, superficie catastale 755**Note:** trattasi dell'area di sedime del fabbricato derivata dalla fusione dei precedenti mappali n. 1784-1792 effettuata con tipo mappale n. 236763 del 30/11/2010**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali non riportano correttamente lo stato di fatto, essendoci difformità sull'indicazione delle altezze, della forometria, di tramezze interne e dei portici non indicati.

Oneri di rifacimento planimetrie catastali e pratica Docfa, a stima: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato** dagli esecutati

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di TTTTTT Banca spa contro gli esecutati; a rogito notaio Vuolo in data 06/08/2008 rep.n. 3145; Iscritta a Pordenone in data 08/08/2008 al n. 2638 part.; Importo ipoteca: € 165000.00; Importo capitale: € 110000.00;
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di TTTTTT Banca spa contro gli esecutati; a rogito notaio Vuolo in data 01/04/2011 rep.n. 4435; Iscritta a Pordenone in data 07/04/2011 al n. 897 part.; Importo ipoteca: € 195000.00; Importo capitale: € 130000.00;
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di XXXXXXXXXX contro gli esecutati; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 01/09/2023 rep.n. 2058 trascritto a Pordenone in data 29/09/2023 ai nn. 13587/10468; trascrizione a carico beni del lotto e dei mappali n. 1784-1792 poi soppressi e fusi nell'attuale mappale n. 1902.

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 a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

6. ATTUALE PROPRIETARI:

Proprietari: XXXXXXXXX XXXXXXXXX e YYYYY YYYYY YYYYY dal 08/03/2007, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Guarino, in data 08/03/2007, rep.n. 151085; trascritto a Pordenone, in data 29/03/2007, al n. 3441 part. per la quota di 1\2 ciascuno e il diritto di abitazione sulla quota di XXXXXXXXX XXXXXXXXX spettante a YYYYY YYYYY YYYYY per atto giudiziario di assegnazione del Tribunale di Pordenone del 03/11/2017 rep. 812/2017 trascritto a Pordenone il 29/10/2020 al n. 9169 part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione edificio
Rilascio in data 10/05/2007 al n. di prot. 5072

Tipo pratica: Concessione Edilizia di variante
Per lavori: costruzione edificio
Rilascio in data 23/04/2008 al n. di prot. 5335

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 24/02/2010 al n. di prot. 2476/A

Tipo pratica: Licenza di agibilità
Rilascio in data 15/03/2011 al n. di prot. 012/2008PC

7.1 Non conformità edilizia:

L'edificio non corrisponde a quanto autorizzato per la errata indicazione del lotto urbanistico (circa 3 metri più largo) con conseguente mancato rispetto della distanza dal confine di 5 metri. Tale fatto si ritiene sanabile dato che il lotto limitrofo (lotto 3 della lottizzazione) è di proprietà degli esecutati con un costo di euro 9.000, 00. Non si assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento o meno della sanatoria edilizia in quanto al momento è sconosciuta la data di richiesta. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di un fabbricato residenziale singolo sviluppato su tre piani, due fuori terra ed uno interrato. Il piano terra è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due ripostigli, vano caldaia-lavanderia, corridoio, camera, bagno, due portici e garage a due posti; il primo piano, accessibile tramite scala interna, è composto da corridoio, 2 camere, due ripostigli, due bagni e due terrazzi coperti; il piano interrato è composto da vano tecnico e deposito. Le finiture sono pavimenti zona giorno, bagni, garage, terrazze in piastrelle, camere in legno, scala in legno per accesso primo piano, in piastrelle per accesso interrato e garage, porte interne impiallacciate cieche o a vetri. Serramenti esterni in pvc con vetrocamera e con scuri in legno verniciato (alcune senza scuri ma con rullo oscurante in PVC) Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, escluso il garage, I pilastri ed il camino che sono rivestiti in pietra artificiale. Copertura con struttura in travi e perline in legno verniciato a vista, con tegole in calcestruzzo e grondaie in metallo. L'area scoperta è sistemata a giardino con la presenza di piante, recintata parte con muro e parte con maglie metalliche. Gli impianti sono conformi alle norme vigenti al momento della costruzione. L'impianto di riscaldamento, con caldaia posizionata nel pianoterra, è alimentato a gas GPL con serbatoio interrato e posizionato nell'angolo nord-est del mappale, con impianto a pavimento e scalda salviette metallici nei bagni. E' presente un impianto fotovoltaico. Il fabbricato è antisismico, come desumibile dal collaudo statico depositato ai Servizi tecnici regionali in data 18-11-2010 protocollo 262/08. Gli accessi carrabile/pedonale e I vialetti di collegamento alla viabilità, sono posizionati sui limitrofi mappali 1786-1793 1786. Questo fatto ha creato una servitù di transito a carico del lotto 3 e a favore del fabbricato sul lotto 4. Si evidenzia che nel progetto è stata indicata erroneamente la linea di confine tra il mappale 1902 e I limitrofi 1786-1793 (sempre di proprietà degli esecutati), ampliando artificiosamente il lotto 4 della lottizzazione di circa 3 metri verso est, per nascondere il mancato rispetto delle distanze dal confine del fabbricato in oggetto, verso il lotto 3. E' onere degli acquirenti la regolarizzazione di quanto anzi detto, precisando che di fatto si è creata una servitù di distanza tra I lotti 3 e 4 della lottizzazione convenzionata con atto dell'08 giugno 2005 rep. 143164-143165 notaio Guarino, registrato a Maniago il 27-06-2005 al n. 171/2 e trascritto a Pordenone il 29-06-2005 ai nn. 11192/7217. L'onere di regolarizzazione delle servitù rimane a carico degli acquirenti. Non si è in grado di affermare se vi sono servitù derivanti dagli impianti tecnologici, per la loro posizione nel lotto 4 oppure se ricadono in parte nel limitrofo lotto 3, non oggetto della procedura. Non si assume alcuna responsabilità relativamente agli impianti tecnologici, sia sul loro corretto funzionamento che sulla loro conformità alle norme. Lo stato del fabbricato e dell'area scoperta è rilevabile nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI (DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI)

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra e 1 P	sup lorda di pavimento	242,00	1,00	242,00	€ 900,00
Portico pianoterra e 1P	sup lorda di pavimento	47,00	0,25	11,75	€ 900,00
Garage PT	sup lorda di pavimento	37,80	0,50	18,90	€ 900,00
Cantina S1	sup lorda di pavimento	39,69	0,50	19,85	€ 900,00
Terreno pertinenziale	Superficie catastale	755,00		A corpo	€ 10.000,00

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

Agenzie immobiliari, Osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2024 1° sem. Montereale Valcellina zona centrale capoluogo zona B1 ville/villini stato normale valori unitari mq 700 – 950, borsino FIMAA Pordenone 2023-2024 Aviano (per comparazione mancando Montereale valcellina) usato appartamenti valori unitari mq 500-1200, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 900/mq, accessori 450/mq, portici 225/mq, terreno pertinenziale a corpo, ritenuti applicabili in relazione alla tipologia dell'immobile 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>
Abitazione piano terra e 1 P	242,00	€ 900,00	€ 217.800,00
Portico pianoterra e 1P	11,75	€ 900,00	€ 10.575,00
Garage PT	18,90	€ 900,00	€ 17.010,00
Cantina S1	19,85	€ 900,00	€ 17.775,00
Terreno pertinenziale	755,00	A corpo	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 263.160,00

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. € 39.160,00

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.000,00

8.4 Prezzo di stima:

Valore intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 215.000,00

9. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATI:

Gli esecutati sono di stato libero, come risulta dall'estratto di matrimonio allegato.

10. INDIVIDUAZIONE UNICO LOTTO:

E' stato indicato un unico lotto data la tipologia e conformazione dell'immobile.

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè