

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. 16/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Abitazione in Via della Chiesa n. 2
Lotto 002 – Terreno agricolo - INTEGRAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè

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 in Via della Chiesa n. 2

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 della quota di 1/1 a

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 25, particella 451-570, indirizzo Via della Chiesa 2, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5, superficie 220, rendita € 480,82

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 25, particella 451, qualità ente urbano, superficie catastale 150

Note: area di sedime del fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 25, particella 570, qualità ente urbano, superficie catastale 52

Note: area di sedime del fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 25, particella 167, qualità accessorio comune, superficie catastale 78

Note: accessorio comune ai mappali n. 451, 569 e 570 del foglio 25. Trattasi di area comune con il limitrofo mappale 569, di proprietà aliena.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 25, particella 168, qualità sem.arborato, classe 3, superficie catastale 70, reddito dominicale: € 0.61, reddito agrario: € 0.40

Note: terreno utilizzato ad orto

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non riporta correttamente lo stato di fatto.

Oneri Totali per rifacimento pratica Docfa **€ 2.500,00**

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 da esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

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

Iscrizione di ipoteca: Ipo

A [REDACTED] A rogito di notaio Pascatti in data 12/10/2006 rep.n. 142163; Iscritta a Pordenone in data 13/10/2006 rep.n. 18482/4957; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 175000; Note: mappali foglio 25 n. 168, 451, 570.

- **Trascrizione pregiudizievole:** F

[REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/01/2024 rep.n. 3123 trascritto a Pordenone in data 29/01/2024 ai nn. 1358/1013; su tutti i beni dell'esecuzione, escluso il bene comune mappale n. 167.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: [REDACTED]

data 31/12/1990, rep.n. 38407; registrato a Pordenone, in data 18/01/1991, al n. 538; trascritto a Pordenone, in data 09/01/1991, ai nn. 412/359.

Note: mappali fg. 25 n. 167/P, 451, 570, 168

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato originario antecedente al 01/09/1967

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 22/04/1995 al n. di prot. 2624

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/06/1998 al n. di prot. 3530

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: impianto solare

Presentazione in data 20/02/2006 al n. di prot. 2004

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato del fabbricato non corrisponde a quanto autorizzato con gli atti successivi al 01/09/1967; non risulta autorizzazione di agibilità

Oneri Totali per sanatoria edilizia: € 7.000,00

Note: non si assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria edilizia, in quanto non è nota la data di richiesta della medesima, dato fondamentale per ogni considerazione in merito.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Destinazione urbanistica

L'immobile è ubicato secondo il vigente PRGC in Zona B1 con i fabbricati classificati come edifici di interesse storico documentale. Le norme sono reperibili presso il Comune di Morsano e/o nell'allegato certificato di destinazione urbanistico. Per la pericolosità idrogeologica fare riferimento al predetto certificato o al piano regolatore del Comune.

Descrizione

Trattasi di un fabbricato residenziale unifamiliare, composto da due corpi staccati, il principale sviluppato su tre piani fuori terra e parzialmente al piano interrato, l'accessorio staccato su due piani; il fabbricato è posto all'incrocio tra le Vie della Chiesa e Piazza 4 novembre in Comune di Roveredo in Piano. Il fabbricato principale è composto al piano terra da ingresso, cucina-soggiorno, stanza e wc; al primo piano da corridoio, 3 camere e wc; al secondo piano da soffitta; al piano interrato da cantina; i piani sono collegati da vano scale a due rampe; l'accessorio staccato è composto al piano terra da 3 accessori e sottoportico per l'accesso all'orto, al primo piano da tre accessori con accesso dall'esterno. Gli edifici sono contigui a fabbricati di altra proprietà. Il cortile interno è accessibile da un sottoportico carrabile di altezza limitata sul mappale n. 569, soggetto a servitù di transito non scritta; l'accesso all'orto avviene tramite sottoportico pedonale (date le dimensioni) sul mappale 570 oggetto della presente causa, soggetto a servitù passiva pedonale a favore del terreno (orto) mappale fg. 25 n. 572 di altra proprietà. Le finiture del fabbricato principale sono muri in laterizio, solai in laterocemento, tetto in legno, muri e soffitti intonacati, facciate esterne in mattoni a faccia vista, con riquadri di finestre e porte, marcapiani e angoli dell'edificio in elementi cementizi, accessorio con facciata esterna nord intonacata e sud al grezzo. I pavimenti al pianoterra sono in piastrelle, al primo piano in parquet di legno verniciati, soffitta in calcestruzzo liscio, scale in legno, bagni con pavimento e pareti rivestite in piastrelle. I serramenti interni sono in legno verniciato, mentre gli scuri esterni sono in legno con evidenti segni di degrado. Vi è l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas di rete, acqua da pozzo artesiano comune infisso nel cortile comune, impianto elettrico. Esiste impianto solare per acqua calda con pannelli e serbatoio sul tetto. Non si garantisce la regolarità degli impianti, né il loro corretto funzionamento. l'accessorio staccato è definibile al grezzo. La caldaia è ubicata in un vano esterno, realizzato abusivamente, di cui non si garantisce la sanabilità. Si terrà conto di una spesa per la demolizione e spostamento della caldaia all'interno del fabbricato. Lo stato degli immobili è desumibile dalle allegate fotografie. E' onere dell'acquirente la esatta definizione delle servitù a favore/carico degli immobili sopra descritti.

DATI TECNICI DESUNTI DAGLI ATTI CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra e primo	sup lorda di pavimento	176,40	1,00	176,40	€ 600,00
Soffitta secondo piano	sup lorda di pavimento	84,70	0,50	42,35	€ 600,00
cantina	sup lorda di pavimento	18,20	0,30	5,46	€ 600,00
accessorio staccato PT-1°P	sup lorda di pavimento	104,00	0,30	31,20	€ 600,00
terreno coperto/scoperto	A corpo	1,00	1,00	1,00	€ 5.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri

comparazione valori medi

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2024 2° sem. Morsano al Tagliamento zona frazioni minori R1 abitazioni di tipo economico stato normale valori unitari mq 600 - 750, borsino FIMAA 2023-2024 (utilizzati valori di Sesto al Reghena in quanto non appare Morsano) appartamenti periferia 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 600/mq, terreno pertinenziale euro 5000 a corpo, ritenuti applicabili in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

8.2 Valutazione corpi:

ABITAZIONE IN LINEA.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 158.246,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano terra e primo	176,40		€ 105.840,00
Soffitta secondo piano	42,35	€ 600,00	€ 25.410,00
cantina	5,46	€ 600,00	€ 3.276,00
accessorio staccato PT-1°P	31,20	€ 600,00	€ 18.720,00
terreno coperto/scoperto, a	1,00	€ 5.000,	€ 5.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 158.246,00

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.	€ 23.246,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 125.500,00
---	--------------

Lotto: 002 – Terreno agricolo - INTEGRAZIONE

L'integrazione riguarda il fatto che il terreno agricolo è oggetto di contratto di affitto a terzi, pertanto si rivede il valore dell'immobile. In sede di sopralluogo l'esecutato ha affermato che il terreno era libero

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

P [REDACTED]
Co [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 29, particella 248, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 540, reddito dominicale: € 4.88, reddito agrario: € 3.21

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 29, particella 249, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 950, reddito dominicale: € 8.59, reddito agrario: € 5.64

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 29, particella 294, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 680, reddito dominicale: € 6.15, reddito agrario: € 4.04

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 29, particella 295, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 540, reddito dominicale: € 4.88, reddito agrario: € 3.21

Conformità catastale:

I dati catastali sono corretti

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

11. STATO DI POSSESSO:

Terreno affittato a [REDACTED] 921/mod.3, canone affitto annuo euro 50,00 (pari a euro/ha 185) che si ritiene congruo. La scadenza è per il 31/12/2026.

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

- Trascrizione pregiudizievole: [REDACTED]

data 22/01/2024 REP.n. 3123 Trascritto a Pordenone in data 29/01/2024 ai nn. 1358/1013; su tutti i beni dell'esecuzione, escluso il bene comune mappale n. 167.



13. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: [redacted]
[redacted] registrato a Pordenone, in data 29/07/2003, al n. 3506; trascritto a Pordenone, in data 18/07/2003, ai nn. 11676/7811.
Note: mappali fg. 29 n. 248, 249, 294, 295

15.2 Destinazione urbanistica

L'immobile è ubicato secondo il vigente PRGC in Zona E4F di interesse agricolo paesaggistico, presso il fiume; è soggetto a vincolo paesaggistico ex Galasso ai sensi del D.Lge 42/2004. Per i rischi idrogeologici fare riferimento al certificato di destinazione allegato o al piano regolatore comunale.

Descrizione					
DATI TECNICI DESUNTI DAGLI ATTI CATASTALI					
Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo fg. 29 n. 248, 249, 294, 295	Superficie catastale	2.710,00	1,00	2.710,00	€ 3,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Elenco fonti:

Operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per i terreni euro 3.50/mq, valori ritenuti applicabili in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato. Si terrà conto del contratto di affitto.

16.2 Valutazione corpi:

TERRENO AGRICOLO.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.130,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo fg. 29 n. 248, 249, 294, 295	2.710,00	€ 3,00	€ 8.130,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.130,00

16.3 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.	€ 1.130,00
Riduzione per terreno affittato fino al 31/12/2026 pari al 12% circa	€ 1.000,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.000,00
---	------------



17. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATO

L'esecutato risulta di stato civile libero, come da certificazione allegata agli atti di causa.

18. FORMAZIONE LOTTI

I due lotti sono stati formati in relazione alla tipologia ed omogeneità degli immobili.

Data generazione:

10-04-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè