

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

contro

N° Gen. Rep. **183/2024**

Giudice Delle Esecuzioni

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 – ALLOGGIO CON ACCESSORI E TERRENO COMUNE
BRUGNERA VIA 1°MAGGIO 10**

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi

Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P

Partita IVA: 00221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434931348

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Lotto: 001 - ALLOGGIO CON ACCESSORI E TERRENO COMUNE

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 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 216, sub 1, Via 1° maggio 10, cat. A/3, classe 4, mq 116, Rd 495,80

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di 1/

Comproprietario PER 1\2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 216, sub 3, Via 1° maggio 10, cat C/2, classe 1, mq 218, Rd 315,25

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 216, sub 4, Via 1° maggio 10, cat C/6, classe 5, mq 21, Rd 61,82

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 21, particella 261, qualità ente urbano, superficie catastale mq 1100, area di sedime

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 748, Via 1° maggio 10, area urbana mq 140, senza reddito

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 10, particella 283, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 4750, reddito dominicale: € 31.89, reddito agrario: € 24.53

Non conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I sub 3-4 essendo in parte non conformi alle pratiche edilizie autorizzate, potrebbero necessitare di variazione catastale in caso di parziale demolizione a seguito insanabilità; il mappale n. 748 non è correttamente intestato all'esecutato e pertanto va fatta la rettifica.

Sanabile mediante rifacimento Docfa/Pregeo e rettifica intestazione: a stima € 2.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
 Area urbanistica: agricola a traffico locale
 Caratteristiche zone limitrofe: cimiteriali, industriali e agricole
 Non è presente l'attestato di prestazione energetica.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato.

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

- iscrizione di ipoteca: attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per mutuo a rogito notaio gerardi in data 12-03-2008 rep. 51540 trascritto a Pordenone il 11-04-2008 ai nn. 6038/1088 sul mappale 748 fg 21 per 1\2.

- iscrizione di ipoteca: attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per mutuo a rogito notaio gerardi in data 12-03-2008 rep. 51541 trascritto a Pordenone il 11-04-2008 ai nn. 6039/1089 su tutti i beni esecutati.

-**Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/04/2019 rep.n. 929 trascritto a Pordenone in data 10/05/2019 ai nn. 6878/5017 sul mappale 748 fg 21 per 1\2.

-**Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/10/2024 rep.n. 2364 trascritto a Pordenone in data 26/11/2024 ai nn. 16750/12721 sui beni del lotto.

5. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario [REDACTED] (sui beni indicati al punto 1) dal 12/03/2008 fg. 10 n. 92 In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Gerardi, in data 12/03/2008, rep.n. 51539; trascritto a Pordenone, in data 11/04/2008, ai nn. 6037/4167.

6. Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica dell'immobile è reperibile nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e nel sito del Comune di Brugnera. Parte dell'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico ex legge galasso.

7. PRATICHE EDILIZIE

Pratica costruzione fabbricato permesso di costruzione del 10/08/1960 n. 3720

Autorizzazione di abitabilità del 08/04/1961 senza numero

Licenza edilizia per ampliamento del 30/08/1968 n. 36/14/68

Licenza edilizia per garage del 29/05/1972 n. 24/4/72

Certificato di abitabilità del 08/05/2008 n.16/2008-2008/017-E-30-2008

Non conformità edilizia

Il fabbricato non è conforme ai titoli rilasciati per le altezze, per la difformità del corpo accessori e quindi va chiesta la sanatoria dall'acquirente sulla quale non si assume alcuna responsabilità

mancando l'elemento essenziale: la data di richiesta della sanatoria (o altra forma prevista dal codice regionale dell'edilizia).

Si indica a stima un importo per la pratica e oneri conseguenti in € 6.200,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

Descrizione

Trattasi di un alloggio ubicato in un fabbricato bifamiliare (sovrapposto) con corpo accessori comune con l'altro alloggio di proprietà aliena.

L'alloggio al piano terra è realizzato con strutture verticali in muratura, solai in laterocemento, tramezze in laterizio, tetto con manto di tegole, scala in CA. Le finiture sono pavimenti e rivestimenti in piastrelle, muri e soffitti intonacati, serramenti interni impiallacciati, serramenti esterni in legno, con vetro singolo e avvolgibili. Esternamente il fabbricato è tinteggiato. Vi sono gli impianti elettrico e idrico-sanitario e riscaldamento a gas di rete; non si garantisce né il funzionamento degli impianti né la conformità alle norme. Gli accessori sono praticamente al grezzo con strutture verticali in muratura, tetto in legno con tegole, impianti da non considerare. Il terreno è sistemato a giardino, viabilità interna e orto; una porzione della proprietà è ubicata esternamente alla recinzione ed è onere della parte acquirente la sua esatta delimitazione. Lo stato è riscontrabile nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI DESUNTI DAI DATI CATASTALI

Destinazione	Parametro	Mq	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio sub 1	Sup.lorda	116,60	1,00	116,60	€ 700,00
Accessori sub 3-4 per 1\2	Sup.lorda	112,50	1\2	56,25	€ 300,00
Accessori rurali sub 3 per 1\2	Sup.lorda	42,50	1\2	21,75	€ 200,00
Terreno mapp. 261-283-748	Sup.catast.	1830	1\2	915	€ 15,00
Soffitta sub 3	Sup.lorda	126,00	1\2	63,00	200,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, valori Agenzia Entrate 2 semestre 2024, zona D1 Maron, abitazioni economiche, valori mq € 600/850, borsino FIMAA 2025-2026 periferia usato valori mq € 650/1000. Valore unitario assunto euro/mq 700 alloggio, 300 accessori, 200 accessori rurali e soffitta, 15 terreno, in rapporto alla tipologia e destinazione d'uso del bene, posizione nel comune e attuale mercato per immobili simili.



8.2 Valutazione corpi:

Adeguamenti e correzioni della stima:

Alloggio	mq 116,60	€ 700,00	€ 81,620,00
Accessori	mq 56,25	€ 300,00	€ 16,875,00
Accessori rurali	mq 21,75	€ 200,00	€ 4,350,00
Soffitta	mq 63,00	€ 200,00	€ 12,600,00
Terreno	mq 915,00	€ 15,00	€ 13,725,00
Sommano			€ 129,170,00

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. € 19.170,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale € 9,000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 101.000,00**

9. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATO

Dal rogito di acquisto l'esecutato è in regime di separazione dei beni.

10. FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati formati sulla base dell'unico bene immobile dell'esecuzione. Si fa presente che non vi sono pattuizioni riguardo gli immobili in comproprietà con l'altro alloggio che compone il complesso immobiliare; sarà compito dell'acquirente l'eventuale regolamentazione dell'uso di detti beni.

Data generazione:

08-10-2025

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi