



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it



Tribunale di Pordenone **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CF LIBERTY SERVICING S.P.A.**

contro: **Demetria S.r.l.**



N° Gen. Rep. 79/2021
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2022 ore 14:30

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ROBERTA BOLZONI



**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI
STIMA DEPOSITATA IL 03.11.2022
PER DEFINIZIONE COSTI DI RIPRI-
STINO**



Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, a maggior chiarimento di quanto esposto nella perizia di stima depositata in Cancelleria in data 03.11.2022, espone quanto segue:

RELATIVAMENTE AGLI ALLOGGI LOTTI 1-2-7-8-13-14-19-20

Le difformità urbanistico-edilizie rilevate e già evidenziate in sede di perizia possono essere così riassunte:

- Contrariamente a quanto legittimamente autorizzato i locali posti al piano terra risultano di fatto utilizzati a "fini abitativi" e non quali locali accessori pertinenziali alla residenza.
- Contrariamente a quanto legittimamente autorizzato l'altezza del piano terra, a seguito della realizzazione di nuovo pavimento, passa da mt. 2.40 a mt. 2.30.

Considerata la natura delle opere si ritiene che le stesse non sono sanabili in quanto in difformità alla vigente normativa igienico-sanitaria, non rispettando le altezze minime previste per legge.

Già in sede di perizia, è stato, pertanto, previsto il ripristino dello stato dei luoghi, mediante la demolizione del pavimento/sottofondo esistente, rimozione impianto idro-termo-sanitario con conseguente trasformazione dei locali ad uso abitativo posti al piano terra in superficie accessoria e ripristinando l'originaria altezza minima prevista per Legge (mt. 2.40).

Il costo dei lavori di ripristino + spese tecniche viene preventivamente stimato in circa € 25.000,00 (compreso IVA) per alloggio.

In sede di perizia nella determinazione del valore degli alloggi di cui ai lotti 1-2-7-8-13-14-19-20, si è già tenuto conto di tali costi e, pertanto, dal valore espresso per singolo lotto risultano esclusi gli oneri conseguenti alla realizzazione delle opere di ripristino.

RELATIVAMENTE ALL'ALLOGGIO LOTTO 21

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della non corretta rappresentazione grafica della finestra del bagno

Non si ravvisano difformità urbanistiche.

Dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale il cui costo viene preventivamente stimato in € 1.200,00 (compreso oneri accessori).

Data:

02 AGO. 2023

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TONEGUTTI
LUIGI
524
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 2
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl
ASTE
GIUDIZIARIE®