Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **93/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2025 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Unità Immobiliare ad uso Civile Abitazione con annessi Garage, Corte esclusiva e Terreno confinante

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N
Partita IVA: 01624260939
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 0434738291
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA**

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Abitazione unifamiliare) ad uso civile abitazione che si eleva su più livelli di cui, Piano Terra, Primo e Secondo con annesso garage al Piano terra e corte esclusiva, posto macchina esterno e Terreno confinante. La stessa unità immobiliare è posta lungo la strada principale per appunto denominata Via Guglielmo Marconi, che collega il centro di Caneva (PN) con la Frazione Fratta di Caneva e Stevenà; La morfologia della zona in cui e censito l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è del tipo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari. La stessa zona è pure intervallata anche da zone tipicamente agricole e zone con destinazioni commerciali nelle immediate vicinanze. Si precisa altresì che la stessa abitazione lambisce lungo due lati della proprietà con altri fabbricati. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di interesse, risulta essere una abitazione ad uso civile che si eleva tra Piano terra, primo e secondo, con annessi locale ad uso garage al piano terra e corte esclusiva, posto macchina esterno ed un'area esterna identificata con altro mappale adiacente;

Il Piano Terra, (come desumibile anche dalla documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo) è emerso che risulta per lo più ancora al grezzo tranne che per il disimpegno ed il locale lavanderia/centrale termica.

- **CREDITORE PROCEDENTE**

- **DEBITORE ESECUTATO**

Quota di proprietà 1/1 indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI 54

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

Quota di proprietà 1/1 indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI 54

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- **IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI**

Abitazione al Piano Terra, Primo, Secondo e Terreno confinante su altro mappale

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

Intestazione:

Quota di proprietà 1/1, foglio 26, particella 691, subalterno 1, scheda catastale PN0007382/2025, indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI 54, piano PRIMO, comune CANEVA, categoria A/3, classe 4, consistenza 9.0 vani, superficie 199.00, rendita € € 604.25

Note: Trattasi di Abitazione unifamiliare composta da Piano Terra, Primo e Secondo; Il Piano Terra ad esclusione del locale lavanderia e corridoio, risulta essere tutto al grezzo, in quanto i lavori come da SCIA depositata presso il Comune di Caneva in data 2016, non sono stati mai completati.

Intestazione:

Quota di proprietà 1/1, foglio 26, particella 691, subalterno 2, scheda catastale PN0007383/2025, indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI 54, piano TERRA, comune CANEVA, categoria C/6, classe 1, consistenza 16.00 mq, superficie 16.00 mq, rendita € € 23.96

Intestazione:

Quota di proprietà 1/1, foglio 26, particella 691, subalterno 3, indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI 54, piano TERRA, comune CANEVA, categoria BCNC

Note: Trattasi di Area Comune non censibile e di pertinenza ai Sub 1 e 2

IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI:

Intestazione:

Quota di proprietà 1/1 , sezione censuaria CANEVA, foglio 26, particella 1606, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 1080 Mq, reddito dominicale: € € 9,76, reddito agrario: € € 7,81

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **STATO DI POSSESSO**

_Occupato dal nucleo familiare

Quota di proprietà 1/1 In forza di Certificato di Denunciata Successione; trascritto a Agenzia Entrate direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 29/05/2015, ai nn. 6801/4812.

Note: L'eredità è stata devoluta in forza del testamento pubblico registrato agli atti tra vivi in data 11 febbraio 2015 Rep. n. 63620/27620 Notaio Gerardi Gaspare di Pordenone, al nipote signor . .
(Parente in linea collaterale di quarto grado)

In forza di Accettazione espressa di eredità; trascritto a Agenzia Entrate direzione Provinciale di Pordenone Servizio di pubblicità immobiliare, in data 19/02/2015, ai nn. 1922/1440.

Note: L'eredità è stata devoluta in forza del testamento pubblico registrato agli atti tra vivi in data 11 febbraio 2015 Rep. n. 63620/27620 Notaio Gerardi Gaspare di Pordenone, al nipote signor
(Parente in linea collaterale di quarto grado)

- **STATO DI RILIEVO DELLE SUPERFICI**

La superficie commerciale è stata calcolata come segue:

Superfici reali lorde: ottenute mediante elaborazione di misure di rilievo sul posto;

Superfici equivalenti: ciascuna superficie equivalente è stata determinata come prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo indice mercantile;

Superficie commerciale totale: corrisponde alla somma delle varie superfici equivalenti ed è risultata pari a **208,00 Mq**

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella Riassuntiva

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione Civile che si elava tra Piano Terra, Primo e Secondo	sup lorda di pavimento	1,00	199,00	€ 800,00
Garage posto al Piano terra	sup lorda di pavimento	0,50	9,00	€ 800,00
			208,00	

- **ACCESSORI**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione

Posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 1080 mq (come da visura catastale)
Destinazione urbanistica: Parte in zono ZTO B2 e parte in zona ZTO E02

1. Terreno annesso

Valore a corpo: € **27.000,00**

Note: Il suddetto terreno e meglio censito al Catasto Terreni del Comune di Caneva al Foglio 26, Mappale 1606, ricade parte in zona Z.T.O. B2 DI COMPLETAMENTO A CARATTERE ESTENSIVO e parte in zona Z.T.O. E02 VERDE PRIVATO DI PROTEZIONE - A tal fine si evince il calcolo del valore del suddetto terreno come meglio di seguito elencato: Valore area edificabili zona B2 €/Mq 46,00 Valore area terreno agricolo E02 €/Mq 3,15 Superficie Terreno Fg.26 Mapp.1606 risulta essere di 1080.0 Mq Lo stesso per metà circa ricade in zona B2 e per l'altra meta ricade in zona E02 Pertanto avremmo il seguente calcolo: (Mq 540,0 x €/M 46,00) = € 25.300,00 (Mq 540,0 x €/mq 3,15) = € 1.701,00 Totale valore terreno € 27.001,00 Per effetto di arrotondamento € 27.000,00 Si precisa altresì, che le misure indicate sulle relative porzioni di terreni che ne costituiscono la Particella 1606 del Catasto Terreni del Comune di Caneva, sono state eseguite in modo analitico attraverso un calcolo preventivo e non definitivo sull'elaborato grafico (estratto di mappa catastale) Pertanto il suddetto calcolo può essere suscettibili a modificazioni ovvero a variazioni, in quanto le assunzioni sono state operate in ragione della minore spesa.
Se si reputasse e/o rendesse necessario un rilievo puntuale e definitivo sulle porzioni di terreno in oggetto, Si dovrà provvedere ad incaricare un professionista esterno abilitato ad eseguire un rilievo topografico indicandone le particelle con le rispettive quantità in base alla loro classificazione. Tale prestazione professionale (non compresa nelle spese di Perizia) ha un costo di circa € 2.500,00 escluso di oneri e spese generali.
Note: si può indicare inoltre che il mappale sopra citato (1606) può essere venduto separatamente dalla abitazione principale in quanto non collegato funzionalmente con la stessa;
A tal fine sarà però necessario provvedere ad un rilievo grafico eseguito da professionista abilitato per identificare in modo esplicito la linea di confine. Tale prestazione professionale (non compresa nelle spese di Perizia) ha un costo di circa € 2.800,00 escluso di oneri e spese generali.

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità immobiliare ad uso civile abitazione	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di circa (34.00 x 35%) = 12,00 mq Destinazione urbanistica: Residenziale
2. Posto Macchina	Valore a corpo: € **9.600,00**
	Note: Il locale Autorimessa e/o detto anche posto macchina collegato alla abitazione principale, ha una superficie commerciale calcolata con percentuale del 35% rispetto alla valutazione di €/mq 800,0 del vano principale; Pertanto ne deriva un valore pari ad € 9.600,00

- **VALUTAZIONE CORPI, CORREZIONI DI STIMA, PREZZO BASE D'ASTA**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage, Corte esclusiva e Terreno di pertinenza

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 166.400,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione Civile che si elava tra Piano Terra, Primo e Secondo	199,00	€ 800,00	€ 159.200,00
Garage posto al Piano terra	9,00	€ 800,00	€ 7.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 166.400,00
Valore Finale	**€ 166.400,00**
Valore corpo	€ 166.400,00
Valore accessori	€ 36.600,00
Valore complessivo intero	€ 203.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 203.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Unità immobiliare ad uso civile abitazione	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage, corte esclusiva e terreno confinante	208,00	€ 20.800,00	€ 203.000,00

Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. (min.15%)	€ 30.420,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.400,00
Durante il sopralluogo è emerso che il Piano Terra risulta quasi totalmente al grezzo, tranne che per il locale lavanderia e parziale corridoio; Pertanto si rende necessario applicare una riduzione forfettaria in virtù dello stato dei luoghi esistente al momento della presente perizia di stima.	€ 26.400,00

Prezzo base d'asta del lotto:

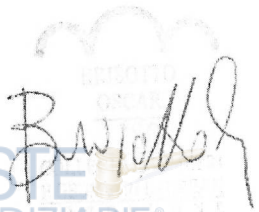
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **135.780,00**

- **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1	Planimetria catastale ed elaborato Planimetrico
Allegato 2	Estratti di mappa catastale
Allegato 3	Visura catastale
Allegato 4	Documentazione fotografica

Data generazione:
22-04-2025 15:04:39

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto



Firmato Da: BRISOTTO OSCAR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b510982f4eddae1db529e64d831209c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009