

**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](mailto: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. **84/2021**

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**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**

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 per 1/1 alla società** [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 435, subalterno 33, indirizzo Via dei Gabbiani 7, piano T-1, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq72, rendita € 451.90

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 435, subalterno 106, indirizzo Via dei Gabbiani 7, piano S1, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 15, superficie mq 16, rendita € 39.51

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 39, particella 435, subalterno 107, indirizzo Via dei Gabbiani 7, piano S1, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 14, superficie mq 16, rendita € 36.88

**Conformità catastale:**

Le planimetrie catastali riportano lo stato di fatto, ad eccezione della copertura in prolungamento del portico al pianoterra sottostante la camera, da rimuovere

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:**

Libero

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

NB sono riportate le note pregiudizievoli economiche, tralasciando quelle urbanistiche/edilizie e quelle connesse agli impianti tecnologici dell'intero complesso edilizio di lottizzazione, che sono ininfluenti per il godimento e la valutazione economica dell'immobile oggetto della presente relazione.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] rogito di notaio Sioni in data 06/05/2009 rep.n. 38968; Iscritta a Venezia in data 21/05/2009 ai nn. 17370/3729; Importo ipoteca: € 360000.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a rogito di Tribunale di Treviso in data 10/07/2017 rep.n. 2565; Iscritta a Venezia in data 12/07/2017 ai nn. 22934/3921; Importo ipoteca: € 30000.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] CON [REDACTED] contro [REDACTED] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/06/2021 rep.n. 1039 trascritto a Venezia in data 22/07/2021 ai nn. 27244/19781.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Le spese di gestione condominiale, secondo la comunicazione dell'amministrazione (allegata) sono state regolarmente versate, per le rete pregresse.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

## 6. ATTUALE PROPRIETARIO:

**Proprietario:** [REDACTED] dal 06/05/2009 in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sioni, in data 06/05/2009, rep.n. 38967; trascritto a Venezia, in data 21/05/2009, ai nn. 17369/10580.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: costruzione fabbricato  
Rilascio in data 19/05/2004 al n. di prot. 156/04

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: variante  
Presentazione in data 15/07/2005 al n. di prot. 181/05

Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità  
Rilascio in data 27/01/2006 al n. di prot. 3558

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare non corrisponde a quanto autorizzato per il prolungamento della copertura del portico con struttura in legno, senza autorizzazioni edilizie; tale opera è da considerare abusiva e da rimuovere, in quanto non si ritiene sanabile. Non si prevedono oneri di regolarizzazione in quanto la difformità è da rimuovere.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## Descrizione

Trattasi di un alloggio a schiera in condominio, sviluppato su due piani fuori terra e piccolo scoperto di proprietà. Al piano terra vi sono soggiorno-pranzo con cottura, disimpegno, bagno, portico, area scoperta. Al primo piano vi sono 2 camere, corridoio, bagno, terrazza coperta. I piani sono collegati tramite scala in legno alquanto ripida. Le finiture sono pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne impiallacciate in legno, serramenti esterni con vetrocamera e scuri. Vi è impianto di condizionamento elettrico con macchia esterna, boyler per acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico risale al momento della costruzione. I posti auto nel piano scantinato hanno pavimento in calcestruzzo e privi di portone. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti tecnologici. L'edificio, secondo quanto rilevato nel collaudo statico non è da considerare antisismico, ma comunque realizzato conformemente alle norme vigenti nel 2005. E' stata prolungata la copertura dal portico con struttura in legno, senza autorizzazioni edilizie; tale opera è da considerare abusiva e da rimuovere, in quanto non si ritiene sanabile. Si terrà conto di ciò nella successiva stima. Da quanto appurato in loco lo scantinato è soggetto a possibili allagamenti in concomitanza con eventi meteorici importanti, ed allo scopo di prevenire l'allagamento è predisposta una protezione da installare manualmente sulla rampa di accesso ai posti auto interrati, su apposite guide. E' onere dell'acquirente la verifica degli impianti.

### DATI TECNICI (DESUNTI DALLE PLANIMETRIA CATASTALE)

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano terra e primo	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00	€ 2.600,00
Portici	sup lorda di pavimento	12,65	0,30	3,80	€ 2.600,00
Terreno scoperto	superficie	37,00	1,00	37,00	€ 150,00
Posti auto	sup lorda di pavimento	31	0,50	15,50	€ 2.600,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Caorle zona centrale balneare abitazioni civili stato normale, valori unitari mq 2100 - 2450, stato ottimo valori unitari mq 2700-3400, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 2700/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato. Il terreno è valutato a euro 150/mq.

**8.2 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano terra e primo	65,00	€ 2.800,00	€ 182.000,00
Portici	3,80	€ 2.800,00	€ 10.640,00
Terreno scoperto	37,00	€ 150,00	€ 5.550,00
Posti auto	15,50	€ 2.800,00	€ 43.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 241.590,00

**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. € 36.590,00

Spese di rimozione tettoia € 3.000,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 202.000,00

**9. FORMAZIONE UNICO LOTTO**

Si è ritenuto di comprendere tutte le unità immobiliari in unico lotto, data la destinazione delle medesime, di fatto complementari, e di non ridurre il valore economico in caso di vendita separata alloggio/posti auto.

Data generazione:  
02-09-2022 12:09:06



L'Esperto alla stima  
**Geom. Bruno Tomè**

