

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. **96/2024**

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

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

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 di 1/2 a [REDACTED]-
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di 1/2 a [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 111, subalterno 1, indirizzo Via Masut 10, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6, superficie 106, rendita € 192.12

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 12, particella 111, qualità ente urbano, superficie catastale 220

Note: area di sedime del fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 12, particella 252, qualità seminativo arb., classe 1, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 1.30, reddito agrario: € 0.84

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 12, particella 110, qualità seminativo arb., classe 1, superficie catastale 160, reddito dominicale: € 1.60, reddito agrario: € 1.03

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 12, particella 112, qualità seminativo arb., classe 1, superficie catastale 355, reddito dominicale: € 3.55, reddito agrario: € 2.29

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 12, particella 467, qualità seminativo arb., classe 1, superficie catastale 35, reddito dominicale: € 0.35, reddito agrario: € 0.23

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non riporta correttamente lo stato di fatto, essendo indicati dei pilastri esterni e accessorio staccato posizionato erroneamente
rifacimento pratica Docfa: € 2.500,00

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

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio Dalla Porta in data 27/11/2006 REP.n. 24/16; Iscritta a Venezia in data 01/12/2006 ai nn. 51945/12713; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 125000.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/06/2024 rep.n. 1373 trascritto a Venezia in data 19/06/2024 ai nn. 20986/15756.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Non vi sono spese condominiali a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

6. ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietari: [REDACTED] dal 27/11/2006 atto di compravendita a rogito di notaio Dalla Porta, in data 27/11/2006, ai nn. 23/15; registrato a Portogruaro, in data 28/11/2006, ai nn. 2059/1T; trascritto a Venezia, in data 01/12/2006, ai nn. 51944/29549.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: fabbricato originario antecedente al 01/09/1967

Per lavori: costruzione abitazione

Rilascio in data 25/03/1971 al n. di prot. 844

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 07/04/1989 al n. di prot. 2971

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: serbatoio GPL

Rilascio in data 27/06/1992 al n. di prot. 7252

NOTE: Il serbatoio è stato rimosso

7.1 **Conformità edilizia:**

Essendo il fabbricato antecedente il 1967, rilevato che le successive pratiche non indicano modifiche al fabbricato, si ritiene lo stesso conforme dal punto di vista edilizio. Non è presente l'autorizzazione di abitabilità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Destinazione urbanistica**

L'immobile è ubicato secondo il vigente PRGC in Zona E3 agricola; relativamente al PGRA piano del rischio alluvioni, l'immobile ricade in zona P1 pericolo moderato e R1 rischio moderato. L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico. Le norme sono reperibili presso il Comune di Morsano e anche nell'allegato certificato di destinazione urbanistico.

Descrizione

Trattasi di un fabbricato residenziale unifamiliare e due accessori staccati in muratura, area coperta e scoperta pertinenziale. Il fabbricato principale, su due piani, è composto al piano terra da ingresso, cucina, sala, wc, csottoscala; al primo piano da corridoio, due camere bagno e poggiolo esterno; i piani sono tra loro collegati da scala interna ad una rampa. esternamente vi sono due accessori staccati ad un piano, destinati a deposito e pollaio. Il fabbricato principale è realizzato con strutture verticali in muratura, solaio laterocementizio, tetto in solaio con falde e manto di copertura in laterizio; le finiture sono pareti e soffitti intonacati, pavimenti in piastrelle, rivestimenti in piastrelle, serramenti interni in legno tamburato, serramenti esterni in legno con avvolgibili in plastica. I due accessori sono praticamente al grezzo e parte della copertura è realizzata in lastre ondulate di fibrocemento con amianto. Esistono gli impianti tecnologici nel fabbricato principale, elettrico, idrico e riscaldamento, ma non se ne garantisce né il funzionamento né la regolarità alle norme. L'area esterna è pianeggiante e recintata con paletti e rete metallica ed utilizzata a giardino ed orto; su di essa è posizionata un deposito in metallo da cantiere ed un gazebo in materiale plastico, entrambi sono da rimuovere in quanto abusivi. Si evidenzia che l'immobile è ubicato a confine con l'argine del fiume Livenza che ha altezza, rispetto al piano di campagna, di molti metri e costituisce elemento negativo ai fini della stima. Lo stato degli immobili è desumibile dalle allegate fotografie.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra e primo	sup lorda di pavimento	97,20	1,00	97,20	€ 950,00
accessori staccati	sup lorda di pavimento	18,00	0,40	7,20	€ 950,00
terreno	sup lorda di pavimento	900,00	1,00	900,00	€ 10,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri di stima**

comparazione valori medi

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e Osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2024 2° sem. San Stino di Livenza, zona extraurbana R1, abitazioni civili stato normale, valori unitari €/mq 750 - 1100, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 950/mq, terreno pertinenziale euro 10/mq, ritenuti applicabili in relazione alla tipologia degli immobili e al contesto in cui sono ubicati.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra e primo	97,20	€ 950,00	€ 92.340,00
accessori staccati	7,20	€ 950,00	€ 6.840,00
terreno	900,00	€ 10,00	€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.180,00

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.	€ 16.180,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 2.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.500,00
---	--------------------

9. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATI

Sulla base di quanto dichiarato nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto della presente stima, gli esecutati sono in comunione legale dei beni.

Data generazione:
03-07-2025 11:07:43

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè