

**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. **151/2022**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fabbricato**  
**residenziale**

**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 - Fabbricato residenziale**

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 di** [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di** [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 55, subalterno 1, indirizzo Via Pietro Gobbo 12, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 8, superficie 187, rendita € 272.69

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 4, particella 55, qualità ente urbano, superficie catastale 130

Note: trattasi dell'area di sedime del fabbricato

**Non conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali non sono corrette in quanto non rappresentano esattamente lo stato di fatto del fabbricato esistente.

La situazione comporta il rifacimento delle planimetrie catastali e pratica Docfa, costo a stima: € 1.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale 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 ONERRE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di notaio Pertegato in data 25/06/2014 rep.n. 287834; Iscritta a Venezia in data 23/07/2014 ai nn. 18612/2781; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 23/03/2016 rep.n. 378; Iscritta a Venezia in data 30/11/2018 ai nn. 39958/7295; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000; Note: sulla quota di 1/2

dell'immobile.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 26/09/2022 rep.n. 2232/22 trascritto a Venezia in data 13/10/2022 ai nn. 37906/26896.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietari:** [REDACTED] dal 25/06/2014 in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Pertegato, in data 25/06/2014, rep.n. 61137; trascritto a Venezia, in data 23/07/2014, ai nn. 17070/10399.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato originario antecedente il 01-09-1967

Permesso a costruire in sanatoria

Rilascio in data 07/04/2009 al n. di prot. 2206

NOTE: Pratica edilizia n. PCS 09/1025

### 7.1 Non conformità edilizia:

L'unità immobiliare non corrisponde alla situazione indicata nel permesso di costruire in sanatoria, per varie inesattezze grafiche e dei vani. Non si assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria, mancando la data di richiesta della medesima.

Regolarizzazione mediante sanatoria edilizia, a stima: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Destinazione urbanistica

L'immobile è ubicato, secondo il vigente PRGC, in Zona urbanistica A. Le norme sono riportate nell'allegato estratto del PRGC, oppure presso il Comune di Teglio Veneto.

### Descrizione

Trattasi di un fabbricato residenziale in linea sviluppato su tre piani fuori terra. Il piano terra è destinato a zona giorno composto da ingresso-cucina, soggiorno, scala, wc, 3 ripostigli, con corte scoperta esclusiva; il primo piano, accessibile tramite scala interna, è composto da corridoio, 3 camere e bagno; il secondo piano è destinato a soffitta, raggiungibile tramite scala interna in legno di vecchia costruzione. Le finiture sono pavimenti zona giorno, bagni in piastrelle, camere in legno, scala in legno, soffitta al grezzo, porte interne impiallacciate cieche o a vetri. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno con ante d'oscuro. Copertura con tegole e grondaie in metallo. L'area scoperta di ristrettissime dimensioni è pavimentata in calcestruzzo. l'accesso al fabbricato ed all'area scoperta avviene dal cortile del mappale n. 54 e prima da un sottoportico di altezza che limita fortemente l'accesso ai mezzi; fabbricato e corte scoperta non sono tra loro comunicanti. Gli impianti non sono conformi alle

norme ed in parte non utilizzabili (riscaldamento) ; non se ne garantisce il funzionamento. Lo stato del fabbricato, che presenta parzialmente recenti solai e tetto in legno (travi e tavolato) non è antisismico, e oggi presenta significative infiltrazioni generalizzate di acqua meteorica e/o umidità di risalita, rappezzi e parti esterne che deprimono fortemente il valore dell'immobile, così come l'appetibilità. Non si sono riscontrate, se non in parte, le opere di sistemazione indicate nel rogito di acquisto, al punto 3, descritte come "sistemazione del tetto e dell'impianto idro-termo-sanitario e dei pavimenti del piano terra". Lo stato del fabbricato e dell'area scoperta è rilevabile dalle allegate fotografie. Vi sono difformità riguardo la situazione indicata nell'ultimo atto edilizio (sanatoria) e lo stato attuale dell'immobile.

#### DATI TECNICI DESUNTI DAI DATI CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie e	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra e 1 P	sup lorda di pavimento	163,00	1,00	163,00	€ 700,00
Ripostiglio PT	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50	€ 700,00
Soffitta 2P	sup lorda di pavimento	69,00	0,30	20,70	€ 700,00
Terreno mapp. 55	Sup.catastale	130,00	1,00	130,00	€ 10,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2023 2° sem. Teglio Veneto zona centrale capoluogo zona B1 abitazioni di tipo economico stato normale valori unitari per mq 700 - 1050, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 700/mq, ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato, detraendo una deduzione forfetaria per lo stato di manutenzione del fabbricato e degli impianti. Il terreno pertinenziale si valuta, in aggiunta al fabbricato, a euro 10/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>
Abitazione piano terra e 1 P	163,00	€ 700,00	€ 114.100,00
Ripostiglio pianoterra	2,50	€ 700,00	€ 1.750,00
Soffitta 2P	20,70	€ 700,00	€ 14.490,00
Terreno mapp. 55	130,00	€ 10,00	€ 1.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.640,00

**8.3 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.	€ 19.640,00
Deduzione forfetaria per lo stato dell'immobile e degli impianti	€ 30.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 6.800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>75.000,00</b>
---	--------------------

**9. FORMAZIONE LOTTI**

Viene proposto un unico lotto in relazione all'immobile oggetto della causa.

**10. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATI**

Gli esecutati sono di stato civile libero (divorziati) come si evince dall'allegato estratto di matrimonio. L'immobile non è stato oggetto di divisione o attribuzione in esclusiva o quota di proprietà ai due comproprietari, nella fase di divorzio.

Data generazione:  
08-04-2024 15:04:01

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