

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:

contro:

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]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 influenti 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]; a 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] 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	

██████████. 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. ██████████

[REDACTED]. 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
Pavimento	Superficie lorda	31	0,50	15,50	€ 2.600,00
	Superficie netta	31	0,50	15,50	€ 2.600,00
Pavimento	Superficie lorda	31	0,50	15,50	€ 2.600,00
	Superficie netta	31	0,50	15,50	€ 2.600,00
Pavimento	Superficie lorda	31	0,50	15,50	€ 2.600,00
Posti auto	super 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>
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

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

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè