

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **149/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-03-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento con cantina e garage

Esperto alla stima: Arch. Aldo Giannelli
Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E
Partita IVA: 00264460932
Studio in: Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone
Telefono: +39337546494
Fax: +390434520503
Email: info@aldogiannelli.com
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Descrizione zona: Zona semicentrale ad insediamenti prettamente residenziali, con adeguata distribuzione volumetrica e del verde, pubblico e privato nelle immediate vicinanze.

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: A - appartamento con cantina e garage

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [redacted] nata in [redacted], C.F. [redacted]

Proprietà per 1/2; [redacted] nato in [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/2; foglio 20, particella 133, subalterno 26, scheda catastale 41577 del 23/11/1981, indirizzo VIA DEI GELSI n. 17, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 101 m² Totale escluse aree scoperte**: 99 m², rendita € 582,31, [redacted] nata in [redacted], C.F. [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/2; [redacted] nato in [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/2; foglio 20, particella 133, subalterno 35, scheda catastale 41586 del 23/11/1981, indirizzo VIA DEI GELSI n. 17, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 m², superficie Totale: 15 m², rendita € 49,58

2. Possesso

Bene: Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: A - appartamento con cantina e garage

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: A - appartamento con cantina e garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: A - appartamento con cantina e garage

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a., BANCA INTESA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: A - appartamento con cantina e garage

Comproprietari: **Nessuno**

6. Misure Penali

Beni: Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: A - appartamento con cantina e garage

Misure Penali: **NO**

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: A - appartamento con cantina e garage

Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

Bene: Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Prezzo da libero: € 60.000,00

Beni in Azzano Decimo (PN)
Via Dei Gelsi n. 25

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

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:

Identificativo corpo: A - appartamento con cantina e garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Gelsi n. 25

Note: Appartamento al *Piano Secondo* con cantina in *Piano Scantinato* (sub **26**)
più Garage (sub **35**) al *Piano Scantinato*

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata in [redacted], C.F. [redacted] Proprietà per 1/2; [redacted] nato in [redacted], C.F. [redacted] Proprietà per 1/2; foglio 20, particella 133, subalterno 26, scheda catastale 41577 del 23/11/1981, indirizzo VIA DEI GELSI n. 17, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 101 m² Totale escluse aree scoperte**: 99 m², rendita € 582,31

Derivante da: - Atto di compravendita in data 05.07.2006 rep. n.1965 notaio Orazio Greco, trascritto a Pordenone il 07.07.2006 ai nn.12635/7290. - Atto di compravendita in data 24.05.2010 rep. n.4132 notaio Orazio Greco, trascritto a Pordenone il 10.06.2010 ai nn.9007/5996. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 953/10000 relativamente al corpo di fabbrica denominato "Gemini 2".

Confini: - l'appartamento al piano secondo confina con appartamento sub. 27 (ventisette), vano scale, muri perimetrali, salvo altri; - l'annessa cantina al piano seminterrato confina con vano scale, corridoio comune di accesso, cantina annessa all'appartamento sub. 27 (ventisette), salvo altri;

Note: ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata in [redacted], C.F. [redacted] Proprietà per 1/2; [redacted] nato in [redacted], C.F. [redacted], Proprietà per 1/2; foglio 20, particella 133, subalterno 35, scheda catastale 41586 del 23/11/1981, indirizzo VIA DEI GELSI n. 17, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 m², superficie Totale: 15 m², rendita € 49,58

Derivante da: - Atto di compravendita in data 05.07.2006 rep. n.1965 notaio Orazio Greco, trascritto a Pordenone il 07.07.2006 ai nn.12635/7290. - Atto di compravendita in data 24.05.2010 rep. n.4132 notaio Orazio Greco, trascritto a Pordenone il 10.06.2010 ai nn.9007/5996. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 83/10000 relativamente al corpo di fabbrica denominato "Gemini 2".

Confini: - il garage posto al piano seminterrato confina con area comune di manovra, garage subb. 34 (trentaquattro) e 36 (trentasei), salvo altri.

Note: ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**;

Vedi comunque specifiche in *Relazione Descrittiva* ed All.to 2

Note generali: Le suddette unità immobiliari fanno parte di un fabbricato in condominio denominato "Gemini 2", che a sua volta fa parte di un maggior complesso costituito da due condomini e l'area di sedime (coperta e scoperta) dell'intero complesso compete per la quota di 518/10000 ed è identificata al catasto terreni F.20 p.lla 133 ente urbano are 17 ca. 50.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona semicentrale, con nelle immediate vicinanze la direttrice stradale SR251, in attraversamento verticale con direzione nord verso i vicini abitati di Tiezzo, Corva e Pordenone ed a sud verso i vicini abitati di Cinto Caomaggiore ed il successivo Portogruaro. Abitata in modo adeguato e con tipologie edilizie similari, a carattere condominiale di modeste volumetrie e a ville e villini.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: IRREPRIBILITA' per entrambi i soggetti ESECUTATI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA INTESA S.P.A. contro [REDACTED] nata in [REDACTED], Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio ORAZIO GRECO in data 05/07/2006 ai nn. 1966/1091; Registrato a Pordenone in data 07/07/2006 ai nn. 5662/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/07/2006 ai nn. 12636/3502; Importo ipoteca: € 202.500,00; Importo capitale: € 135.000,00; Note: [REDACTED] con atto di compravendita in data 24/05/2010 rep. 4132 notaio Orazio Greco, si accollava una quota residua di pari importo del mutuo concesso dalla "Banca Intesa S.p.A." con sede in Milano a favore di [REDACTED] mutuo poi ceduto alla "Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A.", con sede in Gorizia, giusta atto a rogito Dr. Bruno Panella, Notaio in Udine, in data 23 luglio 2009, rep.n. 78007/31943, registrato a Udine in data 28 luglio 2009 al n. 11456/1T. Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 14/06/2018 ai nn. 1454 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2018 ai nn. 11087/8177; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento con cantina e garage

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.710,00.

Vedi specifica nota da [REDACTED] riportata in All.to 2

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], coniugi proprietari in regime di comunione dei beni **proprietario/i ante ventennio al 05/07/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pierluigi Romagnoli, in data 11/02/1988, ai nn. 41708/24798; registrato a Pordenone, in data 25/02/1988, ai nn. 574; trascritto a Pordenone, in data 26/02/1988, ai nn. 2167/1644.

Note: [REDACTED] vendeva ai [REDACTED] che acquistavano in regime di comunione dei beni gli immobili identificati in atto F.20 n.133/a sub 2 (corrispondente al catasto fabbricati a scheda n.41577/81 = sub 26) e sub 11 (corrispondente al catasto fabbricati a scheda n.41586/81 = sub 35), unità immobiliari facenti parte di uno dei due fabbricati condominiali insistenti su area identificata al catasto terreni F.20 n.133/a are 19.70 di competenza per la quota di 518/10000, mentre delle parti comuni del singolo corpo di fabbrica di cui fanno parte le unità suddette competono la quota di 953/10000 per l'appartamento e 83/10000 per il garage.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietari

per la quota di 1/2 ciascuno dal 05/07/2006 al 24/05/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Orazio Greco, in data 05/07/2006, ai nn. 1965/1090; registrato a Pordenone, in data 07/07/2006, ai nn. 5661/1T; trascritto a Pordenone, in data 07/07/2006, ai nn. 12635/7290.

Note: [redacted] vendevano a [redacted] che acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno gli immobili identificati al catasto fabbricati F.20 n.133 sub 26 e 35.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 24/05/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Orazio Greco, in data 24/05/2010, ai nn. 4132/2930; registrato a Pordenone, in data [redacted], ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 10/06/2010, ai nn. 9007/5996.

Note: [redacted] che acquistava la quota di 1/2 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.20 n.133 sub 26 e 35.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: *Concessione Edilizia:* n° 120/77 - Prot. n° 5379 - Prat. n° 217/77 del Comune di Azzano Decimo in data 28.11.1977 ed *Abitabilità:* Prat. n° 217/77 del 23.06.1982.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**;

NOTE: Vedi Specifiche in "descrizione" ed in All.to 6

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	VAR n° 69 approvata con DC n° 3 del 23.02.2016
Zona omogenea:	Zona B1 - Residenziale di saturazione semintensiva
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	VAR n° 69 approvata con DC n° 61 del 21.10.2015
Zona omogenea:	Zona B1 - Residenziale di saturazione semintensiva
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq

Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,5 ml
Volume massimo ammesso:	non previsto dalle NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi specifiche e dati in All.to 2 - parte NTA.

Note sulla conformità: NESSUNA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Vedi specifiche e dati in All.to 2

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6] sito in Via Dei Gelsi n° 25**
di cui al punto **A - Appartamento con cantina e Garage**

U.N.1 - Comune di Azzano Decimo, vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **40**:

I1 - Immobile (sub 26) inserito in un condominio a titolo *Gemini 2* (foto da **02** a **08**) costituito dal mappale 133 in oggetto di *E.I. n° 149/18* e riferito ad un **appartamento**, posto sul lato *nord-est* del condominio e sul lato *sud* del lotto-mappale, sagomato a forma rettangolare e con i lati lunghi in direzione *nord-sud*. Nello stesso, sul suo lato *nord*, insiste anche un analogo condominio (vedi All.to **6**) avente nome *Gemini 1*. L'intero complesso condominiale e di conseguenza anche l'immobile in Esecuzione si riconduce ad una tipologia architettonica abbastanza semplice, modesta ma comunque piacevole, di buona pulizia formale e di modesta "presenza" volumetrica (**3** livelli, dal *Piano Rialzato* al *Piano 2*) nel contesto dell'antistante quartiere, occupato prevalentemente da tipologie abitative a *villette monofamiliari* e/o *bifamiliari* e qualche altro condominio di modesta volumetria. Confinante a *sud* con il mappale di cui sopra vi è una direttrice viabilistica *est-ovest* con classificazione di strada urbana di quartiere, dal nome **Via Dei Gelsi** che, come evidenziato (foto **02-03-04**) collega la vicina **Strada Regionale n° 251** che, come evidenziato (foto **01**) collega gli abitati di **Tiezzo, Corva e Pordenone** (a *nord*) con (a *sud*) i poco distanti aggregati urbani di **Cinto Caomaggiore e Portogruaro**. Il complesso edilizio è costituito da un unico blocco con una geometria planimetrica a rettangolo, con il lato "lungo" posto sull'asse longitudinale *est-ovest* e dalla caratteristica di un *Piano Scantinato* (*locali tecnici, cantine e garage*) seminterrato per una parte (lato *sud*) e per l'altra (lato *nord*) aperto e raggiungibile direttamente dall'esterno (direttamente dalla pubblica *Via Dei Gelsi* - foto **04-05** e dal piazzale di *parcamento* condominiale (foto **06 e 39**) dove insistono gli altri *box-auto*. Il complesso edilizio è, come detto, composto da **3** livelli (*Piani: Rialzato, Primo e Secondo*) con n° **3** *Unità Abitative per Piano* numerate con, metodo alquanto singolare, il numero civico **25** seguito da una lettera maiuscola (da **A** a **I**) in sostituzione dei rispettivi numeri da **1** a **9** abitualmente usati per identificare gli *interni*. Geometricamente ben inserito nel *lotto-mappale* ma quasi privo di giardino se non un piccolo lembo di "cintura" sul lato *est* (foto **02-03 e 04**) e una serie di piccole aiuole con essenze ed arbusti sul fronte principale (foto **03-04**) lato *sud*. L'architettura del corpo edilizio contenente l'immobile in oggetto di *E.I.*, è riferibile ad un contesto di modesta "presenza" e con uno stile architettonico "leggero e moderno", tipico degli anni di realizzazione e con una tipologia estetica e di finiture vicina ad un linguaggio cittadino, confermato dalla collocazione decisiva-

mente centrale. L'epoca di costruzione di tutto il complesso condominiale è della fine degli anni settanta (28.11.1977 per la Concessione Edilizia del *Progetto Architettonico* ed in data 23.06.1982 la licenza di *Abitabilità* - vedi All.to 6) e la sua composizione strutturale, tipica per quegli anni, è composta da strutture orizzontali e verticali in cls armato e solai in latero cemento. Strutture che hanno sopportato bene il sisma del 1976 (edificio con *Inizio Lavori* nel mese di novembre 1978 e *Fine Lavori* nel mese di marzo 1982 vedi All.to 6) ma che, successivamente, non sono mai state adeguate alle relative norme (attualmente vigenti) susseguitesi all'evento tellurico.

L'*Immobile* (sub 26) posto al *Piano Secondo* dell'edificio e con destinazione ad **appartamento** int. 8 (identificato come 25H - vedi foto 10) è composto da 4 vani: **cucina, pranzo-soggiorno, camera singola e camera matrimoniale** più accessori: **ingresso, disimpegno-distribuzione** notte, **ripostiglio-WC e bagno principale** (5,5 in visura catastale attuale - vedi All.to 2) così come da progetto architettonico originario e sottoposto ad opere di Variante per "ridistribuzione interna" (vedi All.to 6) atte a trasformare il piccolo vano destinato a **ripostiglio**, in **bagno** secondario, cieco ma dotato di **aspiratore aria** collegato a rete. È identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 20 mapp. 133 sub 26, con la categoria **A2** corrispondente ad *abitazione di tipo civile* e sito in *Via Dei Gelsi* al civico 25. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to 6) licenziato e realizzato alla fine degli anni settanta e dotato del certificato di *Licenza di Abitabilità* in data 23 giugno 1982. La *destinazione d'uso (Zonizzazione)* come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. e sua ultima **VAR n° 69 adottata** con DC n° 61 del 21.10.2015 ed **approvata** con DC n° 3 del 23.02.2016 del Comune di Azzano Decimo, è (vedi All.to 2) corrispondente a: **Zona B1 - Residenziale di saturazione semintensiva**.

L'*Unità Immobiliare* con tipologia architettonica ad **appartamento**, è collocata al *Piano Secondo* nella parte nord-est del corpo edilizio dal nome *Condominio Gemini 2* che insiste marginalmente sul lato sud del lotto-mappale 133, ha forma rettangolare con i lati più lunghi nella direzione est-ovest e con quelli più corti nella direzione opposta ed ha dimensioni (foto da 03 a 07) abbastanza modeste per tipologia e collocazione e sufficientemente adeguate alle esigenze richieste, all'epoca, dalla proprietà.

La tipologia strutturale dell'*Unità Abitativa (immobile n° 1 in E.I.)* è ovviamente la medesima di quella condominiale, con calcestruzzo armato per le strutture portanti orizzontali (travature) e verticali (pilastrature) con tutti i solai in latero-cemento e

mattoni forati (singoli o bimattoni) per le pareti divisorie-tramezze interne. La tipologia architettonico-costitutiva dell'**appartamento** è tipica e consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale semplice ma con finiture (singolare l'uso di serramenti in alluminio con tipologia a doppio vetro-termopan ed all'impianto generale termo-sanitario a carattere autonomo) di discreto livello. Ha sviluppo geometrico rettangolare, posizionato coi suoi lati esterni nord ed est a "cintura" perimetrale dell'edificio a formare una **L** e confinante con l'altra *Unità Abitativa in Piano* sul suo lato sud. L'appartamento in oggetto, come l'intero edificio dato l'anno di edificazione ed i mancati interventi strutturali, *non rispetta* le relative ed attuali normative (*anti sismicità* post terremoto) ma è perfettamente a norma per quelle urbanistiche vigenti, completo di tutti gli allacciamenti a rete: GAS ed ACQUA POTABILE con la sola eccezione della RETE FOGNARIA (non è presente) visto che per lo smaltimento delle acque reflue viene utilizzata una vasca **Imhoff** più adeguati pozzetti condensagrassi. L'impianto elettrico (suo contatore e quadro generale foto da **32** a **34** part.ri 1 e 2) è presente ma **non è stato adeguato alla normativa vigente**, salvo per tutti i locali comuni. Tutti i vani principali, **cucina, pranzo-soggiorno, camere (3)** e **bagno principale** sono dotati di buone illuminazione ed areazione naturale ad esclusione del vano **bagno secondario** (servizio in scheda catastale) in zona notte di supporto al vicino **bagno principale** che di conseguenza risulta cieco ma dotato di aspiratore aria collegato a rete e, come tutti i vani comunque, dotato di illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto (neon ed incandescenza) e, ove necessario, punti luce da pavimento e da tavolo. L'impianto di riscaldamento è a carattere autonomo (bruciatore del tipo *caldaietta stagna*) e "lavora" con corpi radianti in metallo lamellare, tipici degli anni di costruzione dell'immobile. La produzione d'acqua calda (relativa a **cucina** e **bagno**) è garantita dallo stesso impianto. I serramenti, in alluminio, sono dotati di vetrate doppie e tipologia termopan ottenendo quindi un buon livello coibente seppur il legno avrebbe garantito maggior *miglioria*. La pavimentazione degli ambiti: **ingresso-disimpegno-distribuzione, cucina, pranzo-soggiorno** è in piastrellatura di unico formato e tipologia, stesa a forma regolare e perpendicolare alle pareti mentre per i locali **bagni**, principale e secondario, è in piastrellatura di ceramica smaltata con disegno e colorazione diversificate in cm 20x20, stese a reticolo perpendicolare. Le due camere, invece, hanno *laminparquet* in legno massiccio a quadrotte, tipico degli anni '70, da cm 13x13 a cinque listelli.

N.B. - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e Normativa di

E.I. l'**Attestato di Prestazione Energetica - APE** (vedi All.to 7) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione del complesso condominiale e rispettivo immobile ad ufficio.

L'**immobile** (sub 26) in esecuzione, confina: a **nord** e ad **est** (foto 02-05-06 e Tav. Architettonica Piano Tipo del Progetto Edilizio in All.to 6) con l'esterno, a **sud** e ad **ovest** (foto 09-10 e Tav. Architettonica Piano Tipo del Progetto Edilizio in All.to 6) con altre unità interne adibite ad **appartamento**.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi scheda catastale in All.to 2 e foto da 03 a 06) è composto attualmente da **quattro** vani più **ingresso**, **disimpegno-distribuzione** notte, **ripostiglio-WC** e **bagno principale** (foto 11-21-22 e da 28 a 30) compreso un **terrazzo**, esposto a nord (foto 18-19 e 20) suddivisi, come prassi per questa destinazione d'uso in: **zona giorno** (foto da 11 a 18) costituita da: **ingresso** e **pranzo-soggiorno** con adiacente la **cucina**. Da questi due, separatamente, si può accedere (foto 18-15 e 19) al **terrazzo** più la **zona notte** (foto da 21 a 30) costituita da: **disimpegno-distribuzione** notte, due **camere**, una **singola**, una **matrimoniale**, più il **bagno** principale e quello **secondario**.

Nello specifico si descrive l'**immobile** con **ingresso** dal pianerottolo condominiale del Piano Secondo (foto 10) dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da 11 a 30) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo:

l'ambito ad **ingresso-disimpegno-distribuzione** (foto 11-12-13 e 15) da dove si accede, a partire dal lato **nord** ed in senso orario ai vani: **pranzo-soggiorno** (foto 12-13 e 15) **cucina** (foto 16-17) e rispettivo **terrazzo** (foto da 18 a 20) il **disimpegno-distribuzione** notte (foto 21-22) da dove si accede ai vani **camera singola**, **camera matrimoniale**, **bagno principale** e **bagno secondario**.

In dettaglio tutti i vani di cui prima: il vano, stile open space, **ingresso-pranzo-soggiorno** (foto da 11-15) dal quale si può anche accedere direttamente al **terrazzo** (part. 3 foto 15) il vano **cucina** (foto 16-17) esposto a **nord**, ben illuminato ed areato e di discrete dimensioni e con l'uscita sul **terrazzo** (foto da 18 a 20) l'ambito **disimpegno-distribuzione** notte (foto 21-22) dal quale si accede agli altri vani: **camera singola** (foto 23-24-25) **camera matrimoniale** (foto 26-27) rivolte verso **nord**, il **bagno principale** (foto 28) di buone dimensioni, adeguatamente illuminato ed aerato grazie all'affaccio diretto verso **est** ed in chiusura l'ultimo vano (foto 29-30) relativo alla **bagno secondario**, non areato ma dotato di **aspiratore d'aria** collegato a rete.

Si precisa che tutti i serramenti dell'abitazione in **E.I.** sono in alluminio e sono dotati

di doppi vetri a tipologia termopan e che l'appartamento, come tutti gli altri del complesso edilizio, non è dotato di impianto centralizzato bensì termo-autonomo (vedi specifiche in All.to 7 - APE) con bruciatore singolo a caldaietta stagna che, cosa alquanto grave (part. 1 foto 19) è stata **trafugata** dai proprietari eseguiti.

Aggregato all'appartamento, come locale accessorio, c'è un vano **cantina** (foto 37-38) collocato nel Piano Scantinato, dal facile ed immediato accesso dal locale vano scale comune e quadri elettrici generali e contatori (foto 32, 33-34 Part. 2 e foto 35-36) e di discrete dimensioni (mq 9,28 di S.U. con riscontri da rilievo in sopralluogo e cartacei sul Progetto Architettonico - vedi All.to 6 e scheda catastale) con buona illuminazione ed areazione grazie al serramento (Part. 1 foto 36-37) con affaccio (Part. 2 foto 07 e Part. 3 foto 08) verso sud, la piccola aiuola ad essenze ed arbusti e la pubblica Via Dei Gelsi.

L'**immobile** (sub 26) con i suoi vani ed accessorio in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle loro dimensioni planivolumetriche ed attuali destinazioni d'uso riscontrate è risultato **conforme nella sua totalità con quanto riportato nella Scheda Catastale**, visto che le **lievi difformità** riscontrate ed evidenziate (vedi All.to 2) non modificano in alcun modo la consistenza catastale dello stesso e (vedi All.to 6 e se si volesse aggiornare con un costo forfettario di € 500,00) nella composizione distributiva riferita al Progetto Architettonico, seppur con qualche piccola modifica ma di sola distribuzione interna e confortata dalla regolare (vedi All.to 6) ABITABILITÀ.

I2 - Immobile (sub 35 - foto 39-40) inserito nello stesso Condominio Gemini 2 di cui al precedente **Immobile n° 1** ed inserito nello stesso mappale 133, in oggetto di **E.I. n° 149/18** e riferito ad un **manufatto** posto sul lato nord del condominio e su quello sud del lotto-mappale.

L' **Immobile** (sub 35) collocato al Piano Seminterrato dell'edificio (foto 40) e con destinazione a **garage** è composto da un unico **vano** (come da visura catastale attuale, vedi All.to 2) di superficie utile netta di mq 14,42 (con riscontri da rilievo e cartacei sul Progetto Architettonico - vedi All.to 6 e scheda catastale - vedi All.to 2, contrariamente a quanto riportato - mq 15,00 - sulla visura catastale attuale, vedi All.to 2) data la verifica in loco della metratura resa possibile dal suo stato. Detto immobile è identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 20 mapp. 133 sub 35, con la categoria **C6** corrispondente ad stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, situato in Via Dei Gelsi senza civico in quanto lo stesso è ri-

ferito alla *singola abitazione (immobile n° 1 in E.I.)*. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to 6) licenziato e realizzato alla fine degli anni settanta e dotato del certificato di *Autorizzazione di Abitabilità* in data 23 giugno 1982. La *destinazione d'uso (Zonizzazione)* come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. e sua ultima **VAR n° 69 adottata** con DC n° 61 del **21.10.2015** ed **approvata** con DC n° 3 del **23.02.2016** del Comune di Azzano Decimo, è (vedi All.to 2) corrispondente a: **Zona B1 - Residenziale di saturazione semintensiva**.

L'*immobile* (sub 35) in esecuzione, confina: a **nord** (foto 05-06 più Tav. Architettonica Piano Seminterrato in All.to 6) con il piazzale interno del condominio destinato a *parcamento*, ad **est** ed **ovest** con altri garage (foto 05-06 e 39 più Tav. Architettonica Piano Seminterrato in All.to 6) ed a **sud** (part. 3 foto 31-35 e Tav. Architettonica Piano Seminterrato in All.to 6) con la prosecuzione del *corridoio comune*, in questo caso atto al raggiungimento dei locali cantine.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi scheda catastale in All.to 2) è composto da **un unico** vano (foto 40) con un livello di manutenzione e stato di fatto più che **buono**.

L'*immobile* (sub 35) dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle sue dimensioni plani-volumetriche ed attuale *destinazione d'uso* riscontrata è risultato **conforme** nella sua totalità con quanto riportato nella Scheda Catastale (vedi All.to 2) e (vedi All.to 6) nella composizione distributiva riferita al Progetto Architettonico.

Per i beni oggetto dell'**E.I. n° 149/18** in riferimento agli **Immobili n° 1 e 2** non è presente alcun *attestato di certificazione e conformità* per gli impianti *elettrico e idro-termo-sanitario*.

Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'immobile è: di **discreto** pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali, ma di **buon** livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████████ - Stato Civile: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,89**

E' posto al piano: SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: periodo che va dalla fine anni settanta (novembre1978) e fine lavori nel marzo del 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: MAI

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25 di Via Dei Gelsi; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

APPARTAMENTO: il Valore al Mq espresso è pari al valore minimo tra quelli riportati (€ 700,00 min - € 900,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la categoria edilizia ABITAZIONI CIVILI, Anno 2018 - semestre 1 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Azzano Decimo, ridotto del 10% ed arrotondato per difetto ad € 600,00 a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari, ma date le buone condizioni manutentive dell'intero corpo edilizio e dell'immobile in Esecuzione e, nonostante la situazione generale di mercato immobiliare, le buone potenzialità urbanistiche dello stesso nel contesto urbano circostante. GARAGE: il Valore al Mq espresso è pari al valore massimo tra quelli riportati (€ 600,00 min - € 800,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la categoria edilizia BOX, Anno 2018 - semestre 1 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Azzano Decimo per tale categoria edilizia, a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari ma anche delle buone ed oggettive potenzialità della specifica destinazione d'uso, oggi più che mai ricercata in ambito abitativo a carattere condominiale, nonostante la "stanca" situazione generale di mercato immobiliare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - <i>appartamento</i> Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 26 (A2/abitazione di tipo civile) P2	sup lorda di pavimento	1,00	87,43	€ 600,00
U.N.1 - I1 - <i>superfici accessorie</i> - Terrazzo Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 26 (A2/abitazione di tipo civile) P2	sup lorda di pavimento	0,70	2,66	€ 600,00
U.N.1 - I1 - <i>cantina</i> Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 26 (A2/abitazione di tipo civile) PS	sup lorda di pavimento	0,70	7,18	€ 600,00
U.N.1 - I2 - <i>garage</i> Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 35 (C6/stalle-scuderie-rimesse-autorimesse) PS	sup lorda di pavimento	1,00	15,40	€ 800,00
		112,67		

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità Immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2018

Zona: AZZANO DECIMO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento in condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): APPARTAMENTO in condominio al Piano Secondo con Cantina e Garage al Piano Scantinato

Valore minimo pari ad Euro 700, rispetto al massimo di Euro 900 per l'APPARTAMENTO (comprensivo di cantina) e del Valore minimo pari ad Euro 600, rispetto al massimo di Euro 800 per il GARAGE.

8.2 Valutazione corpi:**A - appartamento con cantina e garage. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.682,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.N.1 - I1 - appartamento Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 26 (A2/abitazione di tipo civile) P2	87,43	€ 600,00	€ 52.458,00
U.N.1 - I1 - superfici accessorie - Terrazzo Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 26 (A2/abitazione di tipo civile) P2	2,66	€ 600,00	€ 1.596,00
U.N.1 - I1 - cantina Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 26 (A2/abitazione di tipo civile) PS	7,18	€ 600,00	€ 4.308,00
U.N.1 - I2 - garage Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 35 (C6/stalle-scuderie-rimesse-autorimesse) PS	15,40	€ 800,00	€ 12.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.682,00
Valore corpo			€ 70.682,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.682,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.682,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento con cantina e garage	Abitazione di tipo civile [A2]	112,67	€ 70.682,00	€ 70.682,00

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. (min.15%) € 10.602,30

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.079,70

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 60.000,00

Data generazione:
21-02-2019 16:52:00

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Giannelli

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

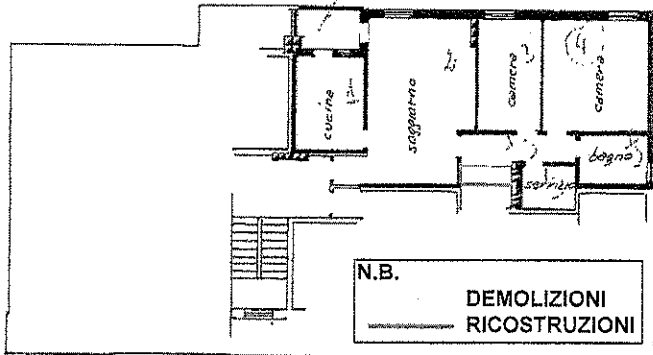
Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 633)

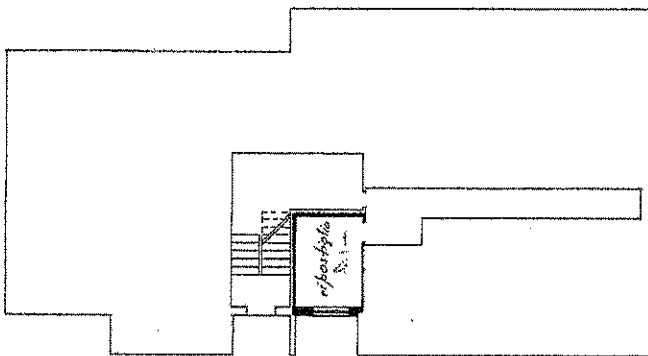
Planimetria dell'immobile sito nel Comune di Azzano Decimo via Treviso - Gemini 2°
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE.

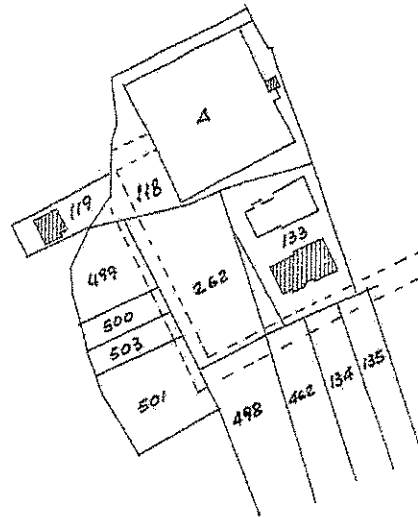


Sub. 1
PIANO SECONDO
H = 2.70

comune di Azzano x°
F.20 - n° 133
scala 1:2000



PIANO SEMINTERRATO
H = 2.30



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2019 - Comune di AZZANO DECIMO (VI 236) - Foglio 50 Particella 133 - Subalterno 36 VIA DEI GELSI n. 17 piano: 51-2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 41577

Compilata dal p.e. Dario Valassori
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei periti industriali
della Provincia di Udine e Pordenone

DATA 27 ottobre 1981

Firma: Dario Valassori

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

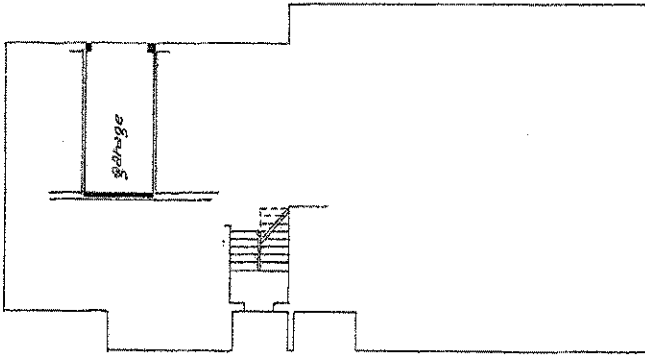
Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 23 APRILE 1930, N. 632)

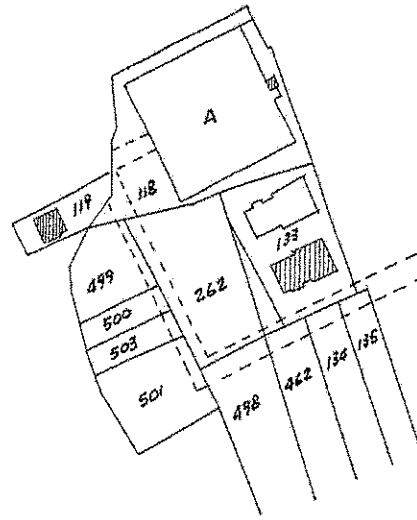
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Azzano Decimo Via Treuta - Cond. Gemina 2°
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



Sub. II
PIANO SEMINTERRATO
H = 2.30

comune di Azzano X°
F. 20 - n.° 133
scale 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI I.

Catasto del fabbricato - Situazione al 21/01/2019 - Comune di Azzano Decimo (33037) - Foglio 20 Particella 135 - Subalterno 55 - VIA DEI GELSI n. 17 piano: S1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

41586

Compilata dal p.e. Dario Valvasori
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

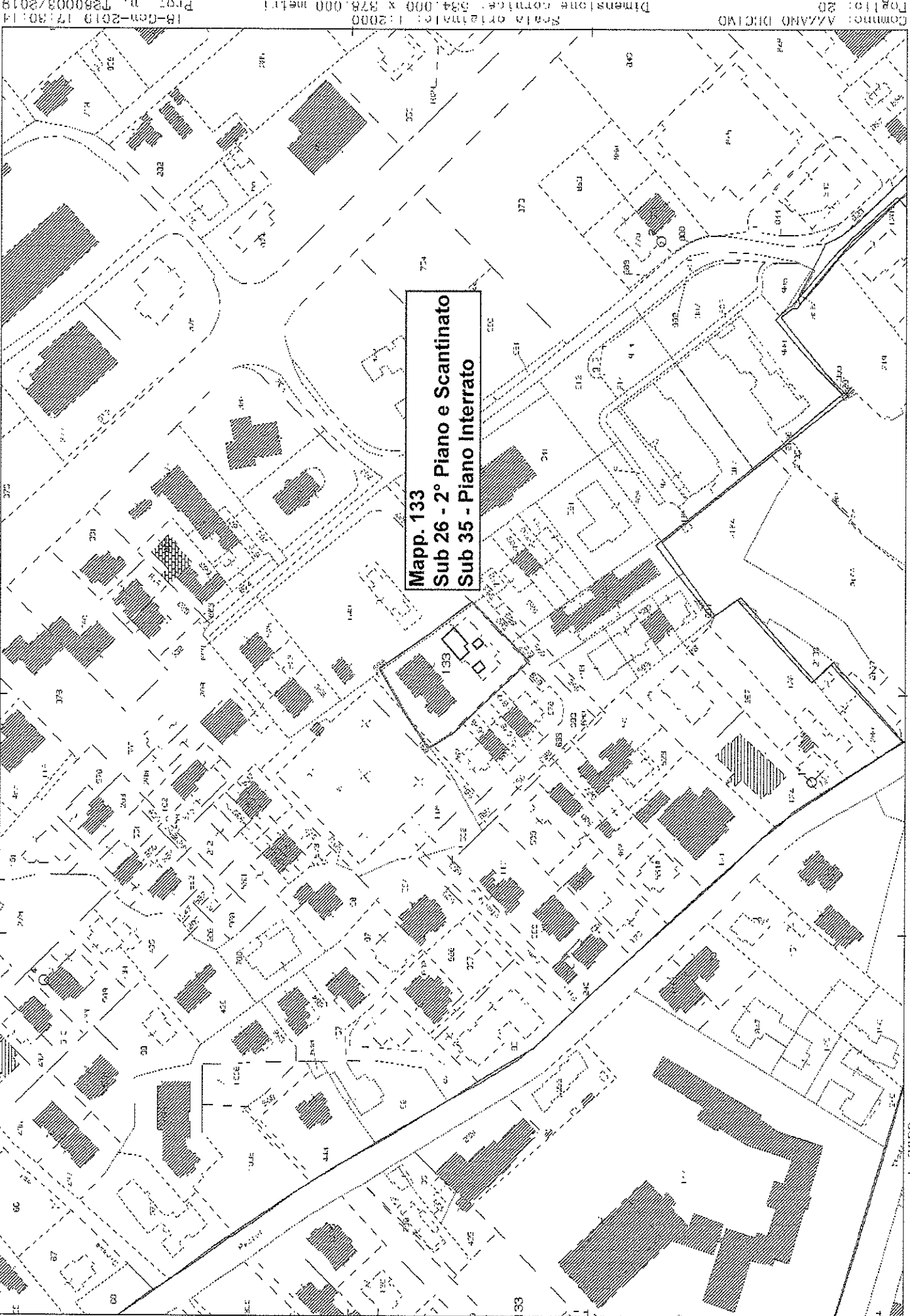
Iscritto all'Albo dei periti industriali
della Provincia di Udine e Pordenone

DATA 27 ottobre 1981

Firma Dario Valvasori

SPAZIO OFFICIALE ES. ROMA

Direzione Provinciale di Sordaneone Ufficio Provinciale Territoriale Dott. Paolo M. JUCA



Mapp. 133
Sub 26 - 2° Piano e Scantinato
Sub 35 - Piano Interrato

Comune: AZZANO D'ICIMO
 Foglio: 20
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cartice: 334,000 x 378,000 metri
 18-gen-2019 17:30:14
 Prot. n. T860003/2019

Particella: 133
 F. 31000