

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON

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: **Intesa San Paolo Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **40/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO
CON CANTINA E GARAGE
(in quota)

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi
Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P
Partita IVA: 221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Fax: 0434 581624
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

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:

A - Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per 1/1 a

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 258, subalterno 12, indirizzo Viale Venezia 53, piano S1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie catastale mq 80, rendita € 222.08 (appartamento)

B - Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per 1/14 a

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 258, subalterno 15, indirizzo Viale Venezia 53, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.99 (garage)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 258, subalterno 16, indirizzo Viale Venezia 53, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.99 (garage)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 258, subalterno 17, indirizzo Viale Venezia 53, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.99 (garage)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 258, subalterno 18, indirizzo Viale Venezia 53, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.99 (garage)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 258, subalterno 19, indirizzo Viale Venezia 53, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.99 (garage)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 258, subalterno 20, indirizzo Viale Venezia 53, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.99 (garage)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 258, subalterno 21, indirizzo Viale Venezia 53, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.99 (garage)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 258, subalterno 22, indirizzo Viale Venezia 53, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.99 (garage)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 258, subalterno 23, indirizzo Viale Venezia 53, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.99 (garage)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 258, subalterno 24, indirizzo Viale Venezia 53, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.99 (garage) in uso come da rogito

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 258, subalterno 25, indirizzo Viale Venezia 53, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.99 (garage)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 258, subalterno 26, indirizzo Viale Venezia 53, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.99 (garage)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 258, subalterno 27, indirizzo Viale Venezia 53, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.99 (garage)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 258, subalterno 28, indirizzo Viale Venezia 53, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.99 (garage)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto regolarizzabili mediante rifacimento pratica Docfa

Oneri Totali per Rifacimento pratica Docfa: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale, con area militare nei lati e traffico pesante dato il fronte sulla SS 13

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

Caratteristiche zone limitrofe: area militare

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca popolare di Vicenza per mutuo a rogito di Pascatti in data 05/07/2002 rep.n. 110591; Iscritto a Pordenone in data 16/07/2002 ai nn. 12177/2089; Importo ipoteca: € 120000.00; Importo capitale: € 60000.00; Note: Immobili in garanzia fg. 5 n. 258 sub 12 per intero e fg. 5 n. 258 sub da 15 a 28 per la quota di 1/14.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Intesa San Paolo Spa a rogito Tribunale di Pordenone in data 21/02/2019 rep.n. 239 trascritto a Pordenone in data 11/03/2019 ai nn. 3780/2770; Immobili colpiti fg. 5 n. 258 sub 12 per intero e fg. 5 n. 258 sub da 15 a 28 per la quota di 1/14.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: per 1/1 dal 05/07/2002 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Pascatti, in data 05/07/2002, rep.n. 110589; trascritto a Pordenone, in data 16/07/2002, ai nn. 12176/8760.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Nulla osta

Per lavori: Costruzione fabbricati

Rilascio in data 30/06/1952

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

in data 25/02/1954 al n. di prot. 5/1952

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione garage

Rilascio in data 01/09/1969 al n. di prot. 16

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: costruzione canne fumarie

Presentazione in data 22/10/2009 al n. di prot. 16932

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione facciate e infissi esterni

Rilascio in data 27/02/1997 al n. di prot. 18

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ripassatura tetto in variante ad autorizzazione edilizia n. 18/1997

Presentazione in data 12/07/1999 al n. di prot. 9961

7.1 Conformità edilizia:

L'edificio condominiale è stato realizzato diversamente dal progetto autorizzato nel 1952. E' stata rilasciata nel 1954 l'autorizzazione di abitabilità indicando che la costruzione realizzata è conforme al progetto approvato, cosa che non è riscontrabile presso il Comune dato che non vi sono altri documenti edilizi dell'epoca riferiti al fabbricato. Successivamente, al momento dell'autorizzazione dei garage (1969), l'edificio condominiale è stato riportato con una sagoma planimetrica corrispondente allo stato di fatto come realizzato. Interpellato in merito il tecnico comunale arch. Sala ha affermato che il Comune di Casarsa della Delizia ha adottato il primo strumento urbanistico a partire dal 1964 e che precedentemente non vi era obbligo di chiedere alcuna autorizzazione per edificare fabbricati al di fuori dal centro urbano, come è nel nostro caso. Si ritiene quindi che l'abitabilità rilasciata, che contiene la formula "... la costruzione... è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 30 giugno 1952 ... sia documento che dichiara la conformità edilizia dell'edificio, avendo in quell'epoca il tecnico comunale potestà di modifica degli elaborati grafici delle costruzioni autorizzate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di appartamento al secondo piano di edificio condominiale, con cantina al piano terra e garage in corpo staccato al piano terra; relativamente al garage sub 24 è in uso esclusivo come riportato nel rogito notarile, pur avendo acquistato la quota di 1/14 di tutti e 14 i garage esistenti al piano terra nel sedime comune del condominio. Le finiture sono pavimenti in piastrelle, rivestimenti pareti di cucina (parziale) e bagno in piastrelle, muri e soffitti intonacati, porte interne specchiettate e dipinte a smalto, serramenti esterni in legno dipinti a smalto con vetri semplici con avvolgibili. Vi sono l'impianto elettrico, idrico alimentato tramite presa sotterranea condominiale e riscaldamento autonomo a gas di rete, con caldaia in cucina. L'accesso avviene dalla rampa scale condominiale. La cantina è ubicata al piano terra ed ha pavimento in battuto di calcestruzzo lisciato e pareti e soffitti intonacati con serramenti in metallo dipinti a smalto. Il garage in uso è nel corpo staccato ed ha rifiniture come la cantina. Esternamente il condominio è tinteggiato con necessità di opere manutentive. L'area pertinenziale è sistemata a cortile e giardino e recintata. Non si garantisce il funzionamento degli impianti nè la loro conformità alle norme in vigore, mancando del tutto i documenti necessari e il vano cucina no presenta le aperture di areazione prescritte. Lo stato è reperibile nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI REPERITI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano secondo appartamento	sup lorda di pavimento	74,90	1,00	74,90	€ 500,00
piano secondo poggiolo	sup lorda di pavimento	2,50	0,50	1,25	€ 500,00
piano terra cantina	sup lorda di pavimento	9,62	0,50	4,81	€ 500,00
piano terra garage sub 24	sup lorda di pavimento	19,95	0,50	9,98	€ 500,00

NB. viene indicata, relativamente al garage, la superficie di quello in uso sub 24, tenendo in considerazione che hanno tutti le medesime dimensioni e, ai fini di stima, valutare la quota di 1/14 di ogni garage equivale a stimarne uno intero, come appunto si procede.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 1° semestre 2019 Casarsa della Delizia periferia valore unitario € 650-850/mq stato normale, borsino FIMAA 2018-19 abitazioni usato valore unitario 500/800, borsino FIAIP 2016 da ristrutturare valore unitario 300/550. Valore unitario assunto pari a € 500/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano secondo appartamento	74,90	€ 500,00	€ 37.450,00
piano secondo poggiolo	1,25	€ 500,00	€ 625,00
piano terra cantina	4,81	€ 500,00	€ 2.405,00
piano terra garage sub 24	9,98	€ 500,00	€ 4.990,00

Valore complessivo diritto e quota € 45.470,00

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. € 6.970,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 37.700,00

9 STATO CIVILE ESECUTATO

Non risulta alcuna trascrizione presso il Comune di Casarsa della Delizia dello stato civile dell'esecutato, che nel rogito di acquisto dell'immobile ha dichiarato di essere in coniugato in regime di comunione legale, ma di acquistare un bene personale.

Lo stesso esecutato non risulta più reperibile.

10 INDIVISIBILITA' DEI BENI

I garage, in quota di 1/14 per ogni proprietà degli alloggi che compongono il condominio, non si intendono divisibili, e quindi va alienata la quota per ogni unità come indicata nella precedente descrizione catastale, salvo l'uso derivante dal rogito notarile di acquisto.

Data generazione:

18-10-2019 19:10:20

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi