

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. **151/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-04-2020 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 003

APPARTAMENTO CON CANTINA E 2 GARAGE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi

Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P

Partita IVA: 00221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434 931348

Fax: 0434 581624

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Beni in **Fiume Veneto (PN)**

Frazione Bannia

Via dei Tigli 5/D

Lotto: 001 – APPARTAMENTO CON CANTINA E 2 GARAGE NEL CONDOMINIO

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

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

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 1029, subalterno 4, indirizzo Via dei Tigli 5/D, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 10.5, superficie 290, rendita € 1030.33

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 1029, subalterno 12, indirizzo Via dei Tigli 5/D, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 34, superficie 34, rendita € 86.04

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 1029, subalterno 13, indirizzo Via dei Tigli 5/D, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 34, superficie 34, rendita € 86.04

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 21, particella 1029, qualità ente urbano, superficie catastale 1940

Note: area pertinenziale fabbricato condominiale

Conformità catastale:

I fabbricati corrispondono alle planimetrie catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal proprietario

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria spa contro [REDACTED]; a rogito di notaio Gerardi in data 17/12/2009 rep.n. 54808; Iscritta a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1500000.00; Note: ipoteca gravante su tutti i beni.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori Credit Agricole Friuladria spa con sede a Pordenone contro [REDACTED]; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/06/2019 rep.n. 1567 trascritto a Pordenone in data 18/07/2019 ai nn. 10594/7650.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali da versare: 2.293,00 €

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: [REDACTED] dal 15/05/1997 in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Gerardi, in data 15/05/1997, rep.n. 13234; trascritto a Pordenone, in data 28/05/1997, ai nn. 6288/4783.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato condominiale

Rilascio in data 31/08/1995 al n. di prot. 32-95

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante a concessione edilizia

Rilascio in data 09/01/1997 al n. di prot. 32V-96

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: agibilità

Rilascio in data 10/03/1997 al n. di prot. 95/032V

7.1 Conformità edilizia:

Gli immobili corrispondono alle concessioni edilizie rilasciate

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Situazione urbanistica

Le informazioni urbanistiche sono reperibili presso il Comune di Fiume Veneto

Descrizione

Trattasi di un appartamento con cantina e due garage nel condominio Al Brolo in Comune di Fiume Veneto, frazione Bannia, ubicato ai piani primo e secondo, con scala privata di collegamento dei piani e gli accessori al piano scantinato. L'area esterna è utilizzata a giardino, viabilità interna. Il fabbricato è realizzato su 3 piani fuori terra, e l'alloggio è composto al primo piano da: corridoio, lavanderia, 3 camere, 2 guardaroba, 3 bagni, centrale termica e piccolo balcone; al secondo piano da: ingresso, studio, soggiorno, cucina, wc, balcone coperto. La costruzione risale al 1997, ed il fabbricato è realizzato con platea di fondazione in CA, strutture verticali in CA (pilastri e travi) e muratura di laterizio di tamponamento, solai predalle (scantinato) e laterocementizi e sporti di linda in legno, con tetto a falde. Le finiture sono pareti e soffitti intonacati a fino, pavimenti giorno-notte in legno, bagni in piastrelle, pareti bagno e parziale cucina rivestite in piastrelle, porte interne in legno impiallacciate, serramenti esterni in legno con scuri in legno con vetrocamera. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas con ultimo controllo anno 2019, l'impianto elettrico è di tipo normale. Esternamente il fabbricato è tinteggiato e le aree scoperte sono inerbite, con parziale recinzione sui lati interni. Il collegamento tra i vari piani è garantito dal vano scale condominiale e dall'impianto ascensore comune. Il fabbricato non è antisismico come risulta dal collaudo statico depositato presso l'Ufficio regionale il 20-01-1997 n. 18283. Il sottoscritto non assume alcuna responsabilità sul corretto funzionamento degli impianti e sulla loro regolarità nei confronti delle vigenti leggi. Lo stato della situazione dell'immobile e aree scoperte è rilevabile nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione 1 piano	sup lorda di pavimento	151,16	1,00	151,16	€ 900,00
poggiolo 1 piano	sup lorda di pavimento	4,00	0,30	1,20	€ 900,00
Abitazione 2 piano	sup lorda di pavimento	107,58	1,00	107,58	€ 900,00
poggiolo 2 piano	sup lorda di pavimento	26,25	0,30	7,88	€ 900,00
cantina	sup lorda di pavimento	16,74	0,50	8,37	€ 900,00
garage	sup lorda di pavimento	73,60	0,50	36,80	€ 900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 2° semestre 2020 Fiume Veneto zona frazioni minori abitazioni valore unitario € 700-900/mq stato normale, borsino FIMAA 2019-20 abitazioni usato periferia valore unitario 500/700. Valore unitario assunto pari a € 900/mq per l'abitazione, 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>
abitazione 1 piano	151,16	€ 900,00	€ 136.044,00
poggiolo 1 piano	1,20	€ 900,00	€ 1.080,00
abitazione 2 piano	107,58	€ 900,00	€ 96.822,00
poggiolo 2 piano	7,88	€ 900,00	€ 7.092,00
cantina	8,37	€ 900,00	€ 7.533,00
garage	36,80	€ 900,00	€ 33.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 281.691,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 281.691,00

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. € 42.691,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **239.000,00**

9. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATO

L'esecutato risulta in regime di separazione dei beni.

Data generazione:

07-10-2021 18:10:10

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi