

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: **BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **128/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
FABBRICATO CONDOMINIALE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi
Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

IL GIUDICE HA CONFERITO L'INCARICO DI AGGIORNARE LA RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CAUSA, ACQUISENDO LA RELAZIONE GIA' DEPOSITATA NELLA PROCEDURA EI N. 134/2020 CHE AVEVA PER OGGETTO I MEDESIMI IMMOBILI. SONO EVIDENZIATE IN ROSSO LE MODIFICHE E VARIAZIONI RICONTRATE AGLI IMMOBILI E PER L'AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA IN RELAZIONE AI VALORI UNITARI DELL'AGENZIA ENTRATE E DEL BORSINO DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI UDINE-PORDENONE PIU' RECENTI

Lotto: 001 - FABBRICATO CONDOMINIALE

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 1/1 a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 44, subalterno 1, indirizzo Corso Garibaldi 43/A, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza 109, superficie 127, rendita € 3563.40

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 44, subalterno 2, indirizzo Corso Garibaldi 41/B, piano T, categoria C/2, classe 11, consistenza 49, superficie 63, rendita € 303.68

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 44, subalterno 3, indirizzo Corso Garibaldi 43, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza 7, superficie 159, rendita € 741.12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 44, subalterno 4, indirizzo Corso Garibaldi 43, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5, superficie 115, rendita € 426.08

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 44, subalterno 5, indirizzo Corso Garibaldi 43, piano T-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 8.5, superficie 165, rendita € 768.23

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 44, subalterno 6, indirizzo Corso Garibaldi 43, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 19, superficie 23, rendita € 39.25

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Pordenone, foglio 20, particella 44, qualità ente urbano, superficie catastale 350

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato presenta difformità planimetriche, ampliamenti, demolizioni, destinazioni, divisori rispetto alla situazione catastale attuale, che comportano l'aggiornamento della mappa e il rifacimento delle planimetrie.

Oneri Totali: € 5.000,00 per rifacimento pratica Pregeo e Docfa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** centrale di pregio**Area urbanistica:** commerciale a traffico limitato**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali**3. STATO DI POSSESSO:**

A - negozio pianoterra lato sud: il locale risulta occupato dal negozio Stilmoda eredi di _____, con un contratto risalente al 1965, non registrato; attualmente l'inquilino afferma di corrispondere € 400 mensili senza alcuna pattuizione scritta.

B - negozio pianoterra lato nord: il locale risulta occupato da un negozio di casalinghi (Kasanova) che è chiuso; non risulta alcun contratto di locazione.

C - Gli accessori al piano terra ed i piani superiori non risultano occupati, salvo la presenza di attrezzature ed arredi presuntivamente appartenenti alla società Radiotelepadenone. E' stata richiesta all'Agenzia Entrate la eventuale esistenza di contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione, ma non è risultato alcunchè (il contratto citato nella risposta è riferito ad altro immobile di proprietà della società ma ubicato in Comune di Pordenone Via Chiesa di Rorai). Per la totalità dell'immobile, tranne che per il negozio sud, non si ritiene l'occupazione opponibile alla procedura. Sarà onere dell'acquirente la verifica dei termini (canone, durata e obblighi) del contratto per il negozio lato sud, affittato a Stilmoda.

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA contro _____; Derivante da: mutuo; a rogito di notaio Pertegato in data 14/01/2011 rep.n. 280419; Iscritta a Pordenone in data 21/01/2011 ai nn. 1164/150; Importo capitale: € 125000; Importo ipoteca: € 200000. Deb.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA contro _____; Derivante da: mutuo; a rogito di notaio Pertegato in data 14/01/2011 rep.n. 280421; Iscritta a Pordenone in data 21/01/2011 ai nn. 1165/151; Importo capitale: € 300000; Importo ipoteca: € 480000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA contro _____; Derivante da: mutuo; a rogito di notaio Pertegato in data 14/01/2011 rep.n. 280422; Iscritta a Pordenone in data 21/01/2011 ai nn. 1166/152; Importo capitale: € 300000; Importo ipoteca: € 480000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA contro _____; Derivante da: mutuo; a rogito di notaio Pertegato in data 14/01/2011 rep.n. 280423; Iscritta a Pordenone in data 21/01/2011 ai nn. 1167/153; Importo capitale: € 150000; Importo ipoteca: € 240000. Deb.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA contro _____; Derivante da: mutuo; a rogito di notaio Pertegato in data 14/01/2011 rep.n. 280424; Iscritta a Pordenone in data 21/01/2011 ai nn. 1168/154; Importo capitale: € 375000; Importo ipoteca: € 600000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA contro _____; Derivante da: mutuo; a rogito di notaio Pertegato in data 16/07/2014 rep.n. 287946; Iscritta a Pordenone in data 18/07/2014 ai nn. 7917/1152; Importo capitale: € 180000; Importo ipoteca: € 288000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA contro _____; Derivante da: mutuo; a rogito di notaio Pertegato in data 16/07/2014 rep.n. 287945; Iscritta a Pordenone in data 18/07/2014 ai nn. 7917/1151; Importo capitale: € 120000; Importo ipoteca: € 192000.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA contro ; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/10/2020 rep.n. 1668 trascritto a Pordenone in data 22/10/2020 ai nn. 12641/8865.

- **Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA contro ; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/08/2022 rep.n. 1905 trascritto a Pordenone in data 24/08/2022 ai nn. 12959/9630.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietaria: società dal 14/09/1979 in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Fortuna, in data 14/09/1979, rep.n. 43252; trascritto a Pordenone, in data 31/03/2005, ai nn. 5461/3612.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati originari realizzati ante 1° settembre 1967

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: servizi igienici negozio

Rilascio in data 26/04/1972 al n. di prot. 15837/IV

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Rilascio in data 12/01/1986 al n. di prot. 26385/87

NOTE: concessione relativa al limitrofo negozio sul mapp. 111 a nome che prevede opere anche sul negozio lato sud

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante ristrutturazione

Rilascio in data 07/01/1998 al n. di prot. 56228/96

NOTE: concessione relativa al limitrofo negozio sul mapp. 111 a nome che prevede opere anche sul negozio lato sud

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: modifica vetrata negozio lato nord

Presentazione in data 30/06/2008 n. 682/08

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: antenna radio

Rilascio in data 11/07/2011 al n. di prot. 91329/2010

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato presenta difformità per modifiche varie alle unità immobiliari, quali ad esempio fori interni ed esterni, divisori, destinazioni, prospetti. Sono abusivi gli accessori in lato sud-ovest del cortile, quindi da demolire in quanto non sanabili. **(In parte già demoliti); è stata rimossa l'antenna radio di cui alla concessione edilizia in sanatoria dell'11/07/2011 senza alcuna comunicazione al Comune di Pordenone.**

Oneri per sanatoria opere, a stima: € 20.000,00

Il fabbricato non è provvisto di autorizzazione di agibilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Dati urbanistici

Il complesso immobiliare è classificato, secondo il vigente PRGC, in zona A soggetta al Piano di recupero n. 6. Le indicazioni urbanistiche ed edilizie sono reperibili presso il Comune di Pordenone.

Descrizione

Trattasi di un fabbricato, ubicato nel centro del comune, lungo il corso Garibaldi. Il fabbricato è sviluppato su 3 piani fuori terra, ed è composto al piano terra da due negozi, portico d'ingresso, scala aperta per l'accesso ai piani superiori, vari accessori sui lati dello spazio cortilizio. Al primo piano, accessibile tramite la scala esterna, vi sono 2 alloggi, quello lato est composto da corridoio, 5 vani, ripostiglio e bagno e wc; quello lato nord-ovest composto da 4 vani, corridoio, ripostiglio e wc. Al secondo piano accessibile tramite scala interna dal primo piano, vi è un alloggio composto da 5 vani, corridoio, ripostigli e bagno, oltre a 2 terrazze e ripostiglio catastalmente comune con gli alloggi del primo piano. L'edificio è realizzato in muratura portante in laterizio e pietra, solaio in laterocemento e legno, tetto in legno con manto di copertura in laterizio. Le scale di accesso ai piani sono in calcestruzzo con pedate ed alzate in graniglia levigata. I pavimenti sono in piastrelle di varia tipologia, legno e laminato. Le porte interne sono tamburate e impiallacciate e verniciate, i serramenti esterni in legno e vetro semplice, alcuni con avvolgibili o scuri in legno. L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto, il riscaldamento ha un impianto non funzionante e fuori norma. Esiste l'impianto elettrico obsoleto. Non si garantisce la conformità degli impianti alle norme. Non vi è impianto del gas. E' stata regolarizzata l'antenna radio, ubicata all'interno della proprietà, **rimossa senza comunicazioni al Comune**. Mancano del tutto le certificazioni di conformità. Lo stato degli immobili, bisognosi di urgentissimi interventi di manutenzione, risulta dalle allegate fotografie. Vi sono delle discordanze tra lo stato di fatto e quello edilizio-catastale, ed il sottoscritto considera abusivi gli accessori al pianoterra sul lato sud-est del cortile, mancando gli stessi sia nella documentazione catastale, che nel nulla osta edilizio n. 15837/IV del 26/04/1972, ove il lato sud-est del cortile appare sgombro da costruzioni. Il complesso edilizio non è antisismico e, tranne il negozio affittato a Stilmoda, è di fatto inagibile, data la situazione degli impianti, dei servizi igienici e degli scarichi fognari. Non risulta rilasciata alcuna agibilità dei locali, tranne una del 1925, che non può essere ovviamente ritenuta valida considerate le modifiche successive ai fabbricati, nè dichiarazioni di conformità degli impianti.

DATI TECNICI (desunti dalle planimetrie catastali e rilievi in loco)

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
alloggi 1P	sup lorda di pavimento	244	1,00	244,00	€ 1.150,00
alloggio 2P	sup lorda di pavimento	120	1,00	120,00	€ 1.150,00
negozio sud	sup lorda di pavimento	58,50	1,00	58,50	€ 3.100,00
negozio nord	sup lorda di pavimento	89,50	1,00	89,50	€ 3.100,00
accessori PT	sup lorda di pavimento	43,00	0,50	21,50	€ 1.150,00
accessori 2P	sup lorda di pavimento	48,00	0,50	24,00	€ 1.150,00
terrazzi 2P	sup lorda di pavimento	0,30	0,30	31,50	€ 1.150,00
portico accesso carraio	A corpo				€ 18.000,00
terreno	sup erficie catastale	350	1,00	350,00	€ 250,00

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 2022** Pordenone centro, abitazioni civili valore unitario € **1300-1900/mq** stato normale, commerciale valore unitario € **3000-4300/mq**, borsino FIMAA **2023-24** abitazioni usato centro valore unitario € **1000/2200/mq**, commerciale usato € **1500-2800/mq**. Valore unitario assunto pari a € **1150/mq** per la residenza, pari a € **3100/mq** per il commerciale, in rapporto alla tipologia del bene, posizione centrale nel comune, vincoli urbanistici, stato 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>
alloggi 1P	244,00	€ 1.150,00	€ 280.600,00
alloggio 2P	120,00	€ 1.150,00	€ 138.000,00
negozio sud	58,50	€ 3.100,00	€ 181.350,00
negozio nord	89,50	€ 3.100,00	€ 277.450,00
accessori PT	21,50	€ 1.150,00	€ 24.725,00
accessori 2P	24,00	€ 1.150,00	€ 27.600,00
terrazzi 2P	31,50	€ 1.150,00	€ 36.225,00
portico accesso carraio	0,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
terreno	350,00	€ 250,00	€ 87.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.071.450,00

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. € 160.450,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 25.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 886.000,00

9. SERVITU' PEDONALE A CARICO

La limitrofa proprietà posta sul lato sud (mapp. 111-1168) ha una scala per l'accesso al primo piano dell'edificio che è utilizzata dal cortile del fabbricato oggetto di stima, con accesso dalla pubblica via tramite il portico che sbocca in Corso Garibaldi. Di tale diritto non vi è menzione nel rogito notarile di acquisto, nè negli atti edilizi. E' onere della parte acquirente la verifica e definizione della servitù pedonale per l'accesso al limitrofo immobile sul mappale n. 111-1168.

10. NON CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Mancando una documentazione scritta non si è in grado di affermare la congruità del canone di locazione del negozio in lato sud. Se effettivamente il canone corrisposto è di € 400 mensili, non si può ritenerlo congruo, anche in riferimento al borsino FIMAA 2019-2020 che indica valori a mq tra 12 e 30 euro per mq. Si ritiene che il canone congruo, nella attuale situazione, debba essere non inferiore a € 1000 mensili.

11. LOTTO DI VENDITA UNICO

Data la conformazione del fabbricato, impianti e situazione edilizia, si ritiene che l'immobile vada alienato in unico lotto per non creare problematiche conseguenti la divisione in ipotetiche unità immobiliari che non possono essere quelle catastali odierne. Il risultato di tale divisione porterebbe alla riduzione del valore dell'immobile, oltre a creare una serie di servitù che potrebbero compromettere il recupero edilizio-urbanistico dell'immobile.

Data generazione:

25-08-2023

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi