

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. **173/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
FOSSALTA DI PORTOGRUARO FRAZ.ALVISOPOLI

INTEGRAZIONE PER PARTI CONDOMINIALI

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi

Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P

Partita IVA: 00221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434931348

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Nell'udienza del 28/02/2025 il Giudice dell'esecuzione, rilevato che nella relazione di stima degli immobili gli stessi non sono autonomi, ma utilizzano parti del fabbricato (vano scale) con unità immobiliari di altra proprietà e non oggetto della procedura forzata, ha chiesto la indicazione di quote millesimali per dette parti comuni.

1. PARTI COMUNI

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'unità residenziale (lotto n. 2) è accessibile dalla viabilità pubblica dall'esterno dell'edificio, quindi si utilizza il vano scale per accedere all'unità; detto vano scale dà accesso ad altra unità immobiliare residenziale, di proprietà aliena, pertanto sono da ritenere parti comuni il cortile e il vano scale che nell'elaborato planimetrico catastale sono indicati con il sub 13, bene comune non censibile. Il vano scale serve sole le unità sub 9 (alloggio al primo piano costituente il lotto n. 2) e il sub 17 (alloggio al secondo piano di altra proprietà).

2. MILLESIMI DI PROPRIETA'

Poichè le unità sub 9 e 17 hanno la medesima superficie, e quindi si ritiene lo stesso valore, si indica che il vano scale e corte scoperta comuni alle due unità, sono attribuibili per 500/1000 per ogni unità.

Come già indicato nella relazione depositata non risulta un amministratore di condominio ma comunque l'acquirente del lotto n. 2 (sub 9) deve accordarsi con il proprietario dell'altra unità immobiliare (sub 17) per confermare i millesimi sopra esposti.

3. ALTRE SERVITU'

Si precisa che nei rogiti di provenienza all'attuale proprietà mai si è fatto riferimento a particolari servitù, limitandosi alla frase notarile di rito "i conferimenti (dei beni) sono fatti ed accettati con ogni accessorio e pertinenza nello stato di fatto e di diritto degli stessi, ben noto alle parti".

Resta inteso che l'accesso alla corte scoperta sub 13 e al vano scale, che avviene attraverso il cortile sub 18, deve ritenersi una servitù di transito pedonale, da definire dall'acquirente del lotto 2, come già indicato nella relazione di stima, così pure l'uso della centrale termica staccata dal fabbricato principale.

Data generazione:
30-03-2025

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi