

**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](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. - BCC Gestione  
Crediti - Italfondiaro S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **258/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003, 004, 005**

**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](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)  
**Pec:** [luigi.lenarduzzi@geopec.it](mailto:luigi.lenarduzzi@geopec.it)



**Lotto: 001**

**QUOTA DI 1\3 DEL FABBRICATO IN VIA VESPUCCI N. 1/A**

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 2/18 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

- quota di 2/18 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

- quota di 2/18 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

Comproprietaria:

per 12/18 e con diritto di abitazione ex art.

540 CC.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 15, particella 792, subalterno 5, indirizzo Via Vespucci 1/A, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 24, superficie 32, rendita € 60.74

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 15, particella 792, subalterno 6, indirizzo Via Vespucci 1/A, piano T-1-2, categoria A/7, classe 3, consistenza 11, superficie 226, rendita € 908.96

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 15, particella 792, qualità ente urbano, superficie catastale mq 890, area di sedime del fabbricato censito

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 15, particella 1303, seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 700, reddito dominicale: € 5.91, reddito agrario: € 3.07  
terreno linitrofo pertinenziale al fabbricato

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono difformità riguardo la destinazione del garage al piano terra utilizzato come vano abitabile, chiusura con serramenti ed utilizzo come cucina del portico sul retro al pianoterra

Oneri Totali per rifacimento pratica edilizia: **€ 2.500,00**

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



**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da comproprietari

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/04/2016 rep.n. 464; Iscritta a Venezia in data 02/01/2017 ai nn. 46/6; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 107107.24; Note: L'ipoteca è stata iscritta contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 2/18 ciascuno.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 09/09/2016 rep.n. 3479 trascritto a Venezia in data 06/11/2017 ai nn. 36008/23961; Pignoramento della quota di 2/18 ciascuno di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Non vi sono spese condominiali.****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari:** \_\_\_\_\_ per 2/18, \_\_\_\_\_ per 2/18, \_\_\_\_\_ per 2/18 e \_\_\_\_\_ per 12/18 (madre dei predetti) cui spetta anche il diritto di abitazione ex art. 540 CC, dal 09/05/2005 in forza di denuncia di successione di \_\_\_\_\_ apertasi il 09-05-2005, registrata a Portogruaro, in data 28/04/2006, al n. 200. Non risulta la nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità; La sig.ra \_\_\_\_\_ ha acquistato la quota di 9/18 del mappale 792 per atto del 15-02-1962 rep. 17802 notaio Saccardo trascritto a Venezia il 12-03-1962 ai nn. 2838/2420 e del mappale n. 1303 per atto del 14-04-1987 rep. 89186 notaio Pasqualis trascritto a Venezia il 06-05-1987 ai nn. 9082/6684

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Rilascio in data 31/10/1977 al n. di prot. 12231

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: completamento opere

Rilascio in data 12/07/1984 al n. di prot. 16065



Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: abitabilità  
Rilascio in data 16/10/1984 al n. di prot. 18348

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: ristrutturazione e ampliamento  
Rilascio in data 12/12/2003 al n. di prot. 60475

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: variante  
Presentazione in data 08/02/2005 al n. di prot. 6451

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: agibilità  
Rilascio in data 19/04/2007 al n. di prot. 19494

### 7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio presenta difformità rispetto a quanto autorizzato, il garage al pianoterra è utilizzato e rifinito come soggiorno, il portico è chiuso con serramenti utilizzato come cucina, sul mappale 1303 è realizzato un manufatto con materiale precario uso tettoia/garage abusivo, da demolire e sul lato sud, è realizzato un manufatto, uso caminetto/cottura, costruito sul confine. Su tali difformità il sottoscritto non assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria, non conoscendo le norme vigenti al momento di tale richiesta. Sarà onere dell'acquirente ogni considerazione e pratica in merito. Si ipotizza una somma forfetaria per le pratiche.

Oneri Totali per sanatoria e demolizioni: **€ 12.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### Descrizione

Trattasi di fabbricato unifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra, di cui il pianoterra parzialmente seminterrato. L'edificio è costruito in muratura e risale agli ultimi anni 70. E' composto come segue, pianoterra/seminterrato: disimpegno, due cantine, lavanderia, sottoscala, ripostiglio/taverna, camera, bagno, garage (utilizzato e rifinito come soggiorno), portico (chiuso con serramenti utilizzato come cucina); piano primo/rialzato: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, corridoio notte, camera, bagno, 3 poggiali; secondo piano: corridoio, ripostiglio e 2 camere. Le finiture sono pareti e soffitti intonacati al civile, pavimenti parte in piastrelle o marmo lucidato e parte in legno verniciato, serramenti in legno con vetrocamera e avvolgibili, scale di collegamento dei vari piani rivestite. Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico e di riscaldamento a gas di rete datati, in parte muniti di dichiarazione di conformità, ma non se ne dichiara la conformità alle vigenti norme in materia; è onere dell'acquirente la verifica ed eventuale adeguamento. Il terreno è recintato e in parte pavimentato con quadrotti di marmo. Il mappale n. 1303 è ritenuto pertinenziale al fabbricato in quanto limitrofo e con unico accesso tramite l'area scoperta, recintato sui lati e utilizzato come orto/cortile. Su tale area è realizzato un manufatto con materiale precario uso tettoia/garage abusivo, da demolire e sul lato sud, è realizzato un manufatto, uso caminetto/cottura, costruito sul confine con analogo manufatto su proprietà di terzi; si ritiene possa essere sanato, ma non si garantisce l'ottenimento dell'autorizzazione, in quanto non è possibile conoscere le norme vigenti al momento della richiesta di sanatoria (come prevede la legge). Le porte interne sono cieche od a vetri impiallacciate in legno. l'acqua proviene da acquedotto. Lo stato dell'immobile è meglio individuabile nelle allegate fotografie.



## DATI TECNICI (desunti dalle planimetrie)

Destinazione	Parametro	superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra/seminterrato	sup lorda di pavimento	111,99	0,60	67,19	€ 1.000,00
piano rialzato/1	sup lorda di pavimento	111,99	1,00	111,99	€ 1.000,00
piano rialzato garage	sup lorda di pavimento	32,2	0,60	19,32	€ 1.000,00
portici/poggioli	sup lorda di pavimento	28,74	0,25	7,18	€ 1.000,00
2 piano	sup lorda di pavimento	47,95	1,00	47,95	€ 1.000,00
terreno mapp. 792	sup lorda di pavimento	890	1,00	890,00	€ 30,00
terreno mapp. 1303	sup lorda di pavimento	700	1,00	700,00	€ 10,00

**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 2017 Portogruaro abitazioni civili valore unitario € 1100-1300/mq stato normale, valore unitario assunto pari a € 1000/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	67,19	€ 1.000,00	€ 67.190,00
terra/seminterrato			
piano rialzato/1	111,99	€ 1.000,00	€ 111.990,00
piano rialzato garage	19,32	€ 1.000,00	€ 19.320,00
portici/poggioli	7,18	€ 1.000,00	€ 7.180,00
2 piano	47,95	€ 1.000,00	€ 47.950,00
terreno mapp. 792	890,00	€ 30,00	€ 26.700,00
terreno mapp. 1303	700,00	€ 10,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 287.330,00
Valore corpo			€ 287.330,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 71.330,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 15.000,00

**8.4 Valore di stima complessivo netto**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 201.000,00

**8.5 Valore di stima della quota eseguita = 1/3**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 67.000,00



**Lotto: 002**  
**QUOTA DI FABBRICATO IN VIA RONCHI N. 53 (LATO INTERNO)**

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

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A - Quota e tipologia del diritto:**

**quota di 1/2 di Piena proprietà a**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

Comproprietaria:

per la quota di 1/2

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 16, particelle 556 - 506 subalterno 2, indirizzo Via Ronchi 53, piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5.5, superficie 53, rendita € 298.25

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 16, particella 556, qualità ente urbano, superficie catastale 1034, sedime del fabbricato

**B - Quota e tipologia del diritto dei terreni in comproprietà:**

**quota di 1/4 di Piena proprietà a**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

Comproprietari:

per la quota di 1\4

ZANON DANIELE per la quota di 1\2

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 16, particella 360, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 55, reddito dominicale: € 0.46, reddito agrario: € 0.24

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 16, particella 364, qualità area rurale, superficie catastale 160

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 16, particella 366, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 145, reddito dominicale: € 0.93, reddito agrario: € 0.52

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Catastalmente vi è una notevole confusione in quanto non è rappresentata correttamente la situazione attuale dopo la ristrutturazione e ampliamento. La planimetria catastale della banca dati riporta lo stato ante lavori. Va interamente rifatta la pratica catastale sia del catasto terreni che del catasto fabbricati.

Oneri Totali per rifacimento pratiche catastali terreni e fabbricati: **€ 3.000,00**

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



**10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** agricola**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista parzialmente di servizi di urbanizzazione primaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da proprietari

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Verona, S.Geminiano e S.prospiero spa; A rogito di notaio Sperandeo in data 13/10/2009 rep.n. 58151; Iscritta a Venezia in data 19/10/2009 ai nn. 35922/7877; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. Banca Popolare di Verona, S.Geminiano e S.prospiero spa; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/04/2016 rep.n. 464; Iscritta a Venezia in data 02/01/2017 ai nn. 46/6; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 107107.24.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 25/09/2017 rep.n. 3237 trascritto a Venezia in data 06/11/2017 ai nn. 36008/23961.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Non vi sono spese di gestione condominiale.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

L'immobile è soggetto a vincoli derivanti dal Piano regolatore comunale, reperibili presso il Comune di Portogruaro (o sul sito web) a cui si rimanda.

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari:** per 1\2 e per 1\2 per l'immobile della lettera A,  
per 1\4 e per 1\4 e per 1\2 per gli immobili della lettera B in  
forza di atto di acquisto rep. 2050 in data 10-10-1997 notaio Temperini registrato a Pordenone,  
in data 28/10/1997, al n. 3379\1V e trascritto a Venezia il 18-10-1997 ai nn. 24456/16938 e per  
atto del 13-10-2009 rep. 58150 notaio Sperandeo trascritto a Venezia il 19-10-2009 ai nn.  
35921/21544 per la porzione acquistata da

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: ristrutturazione e ampliamento  
Rilascio in data 27/12/2005 al n. di prot. 65302

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: sanatoria  
Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 27373  
NOTE: dati protocollo dell'08-06-2009 n. 29066



Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: variante  
Rilascio in data 09/06/2009 al n. di prot. 29239

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: proroga  
Rilascio in data 13/07/2009 al n. di prot. 35537

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: variante e ampliamento  
Presentazione in data 15/04/2010 al n. di prot. 16973  
NOTE: prot. 21896

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: variante  
Rilascio in data 07/06/2010 al n. di prot. 26125  
NOTE: prot. 26128

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: variante  
Presentazione in data 11/06/2010 al n. di prot. 27309  
NOTE: prot. 33766

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: completamento  
Presentazione in data 16/12/2015  
NOTE: prot. 33766

#### 15.1 **Conformità edilizia:**

L'edificio è conforme alle autorizzazioni rilasciate.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esiste un deposito abusivo da demolire sui mappali comuni.

Oneri Totali per la demolizione (quota di 1\2) : € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

L'immobile è sottoposto a vincoli di Piano regolatore di vario tipo

#### Descrizione

Trattasi di porzione interna in fabbricato bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra derivante dalla ricostruzione di un vecchio fabbricato totalmente demolito. Il fabbricato è così composto: pianoterra: soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, corridoio e lavanderia-ct, portico; piano primo: corridoio, 3 camere, bagno e ripostiglio. Il fabbricato è realizzato con muratura in mattoni a vista di pregio, internamente pareti e soffitti intonacati al civile, pavimenti parte in piastrelle e parte in legno verniciato, serramenti in legno



con vetrocamera e scuri in legno, scala di collegamento dei piani in pietra viva semicircolare, porte interne in legno. Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico e di riscaldamento a GPL, non risulta depositata in comune la dichiarazione di conformità e mancano i fori a livello del pavimento di areazione, è onere dell'acquirente la verifica ed eventuale adeguamento. Il terreno è sistemato a giardino senza recinzioni. Sui mappali 360-366 è realizzato un deposito abusivo da demolire. L'acqua proviene da acquedotto. Lo stato dell'immobile è meglio individuabile nelle allegate fotografie. Le finiture del fabbricato sono di ottima qualità e livello e di ciò si terrà conto nella stima. Il fabbricato non è completamente ultimato e si valuta al 95% lo stato di avanzamento. Non è provvisto di agibilità. E' stato collaudato dall'arch. Adriano Rutilio dell'Ordine di Venezia n. 545, in data 06-08-2010, depositato presso il Comune di Portogruaro in data 18-08-2010 al n. 95 a cui si rimanda per le valutazioni statiche/sismiche.

## DATI TECNICI (ricavati dalle planimetrie)

Destinazione	Parametro	superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
pianoterra	sup lorda di pavimento	99,5	1,00	99,5	€ 2.000,00
primo piano	sup lorda di pavimento	99,5	1,00	99,5	€ 2.000,00
portico	sup lorda di pavimento	29,2	0,30	8,76	€ 2.000,00
terreno mapp. 556	sup lorda di pavimento	1034	1,00	1.034,00	€ 20,00
terreno mapp. 360-364-366 per 1\2	sup lorda di pavimento	360	0,5	180,00	€ 20,00



## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criteri e fonti:

Comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 2° semestre 2017 Portogruaro villini valore unitario € 1300-1800/mq stato ottimo, valore unitario assunto pari a € 2000/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura di livello superiore, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili. Verrà applicata la deduzione per il grado di finitura indicato nel 95%

### 16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
pianoterra	99,5	€ 2.000,00	€ 199.000,00
primo piano	99,5	€ 2.000,00	€ 199.000,00
portico	8,76	€ 2.000,00	€ 17.520,00
terreno mapp. 556	1.034,00	€ 20,00	€ 20.680,00
terreno mapp. 360-364-366 per 1\2	180,00	€ 20,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 439.800,00
Deduzione per mancanza finiture del 5% del valore del solo fabbricato			€ 20.776,00
Valore corpo			€ 419.024,00

### 16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 104.024,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

### 16.4 Valore di stima complessiva lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 310.500,00

### 16.05. Valore di stima della quota eseguita = 1\2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 155.250,00



**Lotto: 003**  
**FABBRICATO IN VIA RONCHI (LATO STRADA)**

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

**17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A - Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà a**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: celibe

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 16, particella 506, subalterno 1, indirizzo Via Ronchi , piano T-1, categoria IN CORSO COSTRUZIONE

Note: porzione dell'originario fabbricato acquistato con atto del 1997 rep. 2050 not. Temperini

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Portogruaro, foglio 16, particella 506, qualità ente urbano, superficie catastale 866

**B - Quota e tipologia del diritto dei terreni in comproprietà:**

**quota di 1/2 di Piena proprietà a**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: celibe

Comproprietari:

per la quota di 1\4

per la quota di 1\4

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Portogruaro, foglio 16, particella 360, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 55, reddito dominicale: € 0.46, reddito agrario: € 0.24

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Portogruaro, foglio 16, particella 364, qualità area rurale, superficie catastale 160

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Portogruaro, foglio 16, particella 366, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 145, reddito dominicale: € 0.93, reddito agrario: € 0.52

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Catastalmente vi è una notevole confusione in quanto non è rappresentata correttamente la situazione attuale dopo la ristrutturazione e ampliamento. Non esiste la planimetria catastale. Va interamente rifatta la pratica catastale sia del catasto terreni che del catasto fabbricati.

Oneri Totali per rifacimento pratiche catastali terreni e fabbricati: **€ 3.000,00**

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



**18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** agricola

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**19. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da esecutato.

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Verona, S.Geminiano e S.prospiero spa; A rogito di notaio Sperandeo in data 22/12/2009 rep.n. 58450; Iscritta a Venezia in data 29/12/2009 ai nn. 44891/10007; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 140000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. Banca Popolare di Verona, S.Geminiano e S.prospiero spa; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/04/2016 rep.n. 464; Iscritta a Venezia in data 02/01/2017 ai nn. 46/6; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 107107.24.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 25/09/2017 ai nn. 3237 trascritto a Venezia in data 06/11/2017 ai nn. 36008/23961.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Credit Agricole Friuladria spa; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/02/2018 ai nn. 330 trascritto a Venezia in data 13/03/2018 ai nn. 8121/5656.

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Non vi sono spese di gestione condominiale.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**L'immobile è soggetto a vincoli derivanti dal Piano regolatore comunale, reperibili presso il Comune di Portogruaro (o sul sito web) a cui si rimanda.**

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:** per 1\1 per l'immobile della lettera A acquistato in maggior corpo, per 1\4 e per 1\4 e per 1\2 per gli immobili della lettera B in forza di atto di acquisto rep. 2050 in data 10-10-1997 notaio Temperini registrato a Pordenone, in data 28/10/1997, al n. 3379\1V e trascritto a Venezia il 18-10-1997 ai nn. 24456/16938.

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione e ampliamento

Rilascio in data 27/12/2005 al n. di prot. 65302

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: sanatoria



Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 27373

NOTE: dati protocollo dell'08-06-2009 n. 29066

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante

Rilascio in data 09/06/2009 al n. di prot. 29239

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: proroga

Rilascio in data 13/07/2009 al n. di prot. 35537

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante e ampliamento

Presentazione in data 15/04/2010 al n. di prot. 16973

NOTE: prot. 21896

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante

Rilascio in data 07/06/2010 al n. di prot. 26125

NOTE: prot. 26128

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 11/06/2010 al n. di prot. 27309

NOTE: prot. 33766

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: completamento

Presentazione in data 16/12/2015

NOTE: prot. 33766

### 23.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esiste un deposito abusivo da demolire sui mappali comuni.

Oneri Totali per demolizioni (quota 1\2): **€ 1.500,00**

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

#### Descrizione

Trattasi di fabbricato bifamiliare sviluppato su due piani fuori terra derivante dalla ricostruzione di un vecchio fabbricato totalmente demolito. Il fabbricato è così composto: pianoterra: soggiorno-cucina, ripostiglio, studio, bagno, corridoio e lavanderia-ct, portico; piano primo: corridoio, 3 camere, 2 bagni. Il fabbricato è realizzato con muratura in mattoni a vista di pregio, internamente pareti e soffitti intonacati al civile, pavimenti parte in piastrelle e parte in legno verniciato, serramenti in legno con vetrocamera e scuri in legno, scala di collegamento dei piani in pietra viva semicircolare. Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico e di riscaldamento a GPL, non risulta depositata in comune la dichiarazione di conformità e mancano i fori a livello del pavimento di areazione, è onere dell'acquirente la verifica ed eventuale adeguamento. Il terreno è sistemato a giardino senza recinzioni. Sui mappali 360-364-366 è realizzato un deposito abusivo da demolire. L'acqua proviene da acquedotto. Lo stato dell'immobile è meglio



individuabile nelle allegate fotografie. le finiture del fabbricato sono di ottima qualità e livello e di ciò si terrà conto nella stima. Il fabbricato non è completamente ultimato e si valuta all'80% lo stato di avanzamento. Non è provvisto di agibilità. E' stato collaudato dall'arch. Adriano Ruttillio dell'Ordine di Venezia n. 545, in data 06-08-2010, depositato presso il Comune di Portogruaro in data 18-08-2010 al n. 95 a cui si rimanda per le valutazione statico/sismiche.

#### DATI TECNICI (desunti dalle planimetrie)

Destinazione	Parametro	superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
pianoterra	sup lorda di pavimento	139	1,00	139,00	€ 2.000,00
primo piano	sup lorda di pavimento	110	1,00	110,00	€ 2.000,00
portico	sup lorda di pavimento	16,5	0,30	4,95	€ 2.000,00
terreno mapp. 506 porz.	sup lorda di pavimento	866	1,00	866	€ 20,00
terreno mapp. 360-364-366 per 1\2	sup lorda di pavimento	360	0,5	180,00	€ 20,00



**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24.1 Criteri e fonti:**

Comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 2° semestre 2017 Portogruaro villini valore unitario € 1300-1800/mq stato ottimo, valore unitario assunto pari a € 2000/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura di livello superiore, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili. Verrà applicata la deduzione per il grado di finitura indicato nel 80%

**24.2 Valutazione corpi:****FABBRICATO VIA RONCHI N. 55. Fabbricato [X]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
pianoterra	139,00	€ 2.000,00	€ 278.000,00
primo piano	110,00	€ 2.000,00	€ 220.000,00
portico	4,95	€ 2.000,00	€ 9.900,00
terreno mapp. 506.	866	€ 20,00	€ 17.320,00
terreno mapp. 360-364-366 per 1\2	180,00	€ 20,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 528.820,00
Deduzione mancanza finiture = 20% del valore del solo fabbricato			€ 101.580,00
Valore corpo			€ 427.240,00

**24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 106.240,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

**24.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 316.500,00



**Lotto: 004**  
**TERRENO A LATO SS 463**

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

**25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Quota e tipologia del diritto:**

- quota di 2/9 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

- quota di 2/9 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

- quota di 2/9 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

Comproprietaria:

**per 3/9**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 16, particella 24, qualità bosco ceduo, classe u, superficie catastale 50, reddito dominicale: € 0.15, reddito agrario: € 0.02

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 16, particella 260, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 450, reddito dominicale: € 1.38, reddito agrario: € 0.14

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 16, particella 261, qualità prato, classe 2, superficie catastale 2430, reddito dominicale: € 8.70, reddito agrario: € 4.39

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 16, particella 291, qualità prato, classe 2, superficie catastale 3800, reddito dominicale: € 13.60, reddito agrario: € 6.87

**Conformità catastale:**

Terreno con dati catastali corretti tranne che per il mappale n. 291 che è parte del fiume Lemene

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



**26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico intenso

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

**27. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da proprietari

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. Banca Popolare di Verona, S.Geminiano e S.prospiero spa; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/04/2016 REP.n. 464; Iscritta a Venezia in data 02/01/2017 ai nn. 46/6; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 107107.24.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 25/09/2017 rep.n. 3237 trascritto a Venezia in data 06/11/2017 ai nn. 36008/23961.

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Si oltre a quelli di Piano regolatore desumibili presso il Comune di Portogruaro.

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari:** per 2/9, per 2/9, per 2/9 e per 3/9 (madre dei predetti) dal 09/05/2005 in forza di denuncia di successione di apertasi il 09-05-2005 registrata a Portogruaro, in data 28/04/2006, al n. 200.  
Non risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.

**31. DESTINAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA****31.1 Conformità edilizia:**

E' stata presentata una domanda di condono edilizio n. 2755 prot. 34459 in data 29/12/1986 non andata a buon fine, per un fabbricato uso deposito. Non è possibile alcuna sanatoria e il manufatto deve essere demolito.

Oneri Totali per demolizione : € **13.000,00** (8000 per il fabbricato e 5000 per rimozione e smaltimento amianto)

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

Descrizione
-------------

Trattasi di terreno lungo il fiume Lemene, di andamento pianeggiante, in parte occupato dal fiume forse a seguito esproprio negli ultimi anni 70, che non risulta trascritto, ma vi è solo una comunicazione dell'Ufficio competente (nota 05-06-1978). Sarà valutata solo la superficie utilizzabile che si indica in mq 2930 (mq complessivi 6730- 3800 rappresentati dal mapp. 291 occupati dal fiume Lemene). Vi è sovrapposto un
---



edificio totalmente abusivo, di cui era stata presentata nel 1986 richiesta di sanatoria, non andata a buon fine. L'edificio è realizzato con tetto e pareti in fibrovicemento contenente amianto, fatto che si terrà in conto sulla stima, oltre alla sua demolizione.

#### DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno	Superficie catastale	6730-3800	1,00	2.930,00	€ 7,00

### 32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 32.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, valore unitario assunto pari a € 7.00/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune e attuale mercato per immobili similari.

#### 32.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	2.930,00	€ 7,00	€ 20.510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.510,00

#### 32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 5.410,00

Spese demolizioni: € 13.000,00

#### 32.4 Valore di stima del terreno:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.100,00

#### 32,5 Valore di stima della quota esecutata = 2/3

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.400,00



**Lotto: 005**  
**TERRENO IN COMUNE DI GRUARO A VIABILITA' ESISTENTE**

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

**33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di                      di                      e                      - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 16, particella 333, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 33, reddito dominicale: € 0.35, reddito agrario: € 0.19

Il terreno in questione è parte della viabilità della lottizzazione della zona industriale, limitrofo al fabbricato produttivo della società eseguita in mappa al foglio 16 n. 537, oggetto di altra procedura esecutiva. Non si comprende come sia stato colpito dal pignoramento il mappale n. 333 dato che è parte della viabilità già da anni realizzata della zona industriale di Gruaro, presumibilmente da cedere al Comune a spese dei lottizzanti.

Il bene non ha alcun valore e l'ipoteca impedisce la eventuale cessione

Si omette quindi qualunque valutazione o considerazione in merito.

**34. STATO CIVILE ESECUTATI**

Il sig.                      è coniugato in regime di separazione dei beni e I sigg.                      e                      non sono coniugati.

Si allegano I certificati dei vari comuni ove gli atti sono depositati.

**35. INDIVISIBILITA' DEI BENI**

I beni oggetto della presente relazione, specificatamente quelli dei Lotti n. 1, 2 e 4 non sono comodamente divisibili, stante la loro natura di fabbricati unifamiliari e terreno di forma e utilizzo non frazionabile. Pertanto andrà alienata la quota spettante agli eseguiti.

Data generazione:

04-09-2018 20:09:36

L'Esperto alla stima  
**geom. Luigi Lenarduzzi**

