

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: **Banca San Biagio**

contro:

N° Gen. Rep. **9/2014**
data udienza di
comparizione parti ex art.
569 c.p.c.: 11-02-2015

Giudice delle esecuzioni:

**Dot. FRANCESCO PETRUCCO
TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Luigi Lenarduzzi**

Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P

Partita IVA: 00221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434931348

Fax: 0434 581624

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Beni in **Fossalta Di Portogruaro (Venezia)**
Località/Frazione **Vado**
Via G.Matteotti n. 25/E

Lotto: 001

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:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)
frazione:Vado, Via G.Matteotti n. 25/E

Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

foglio 22, particella 591, subalterno 26, indirizzo Via G.Matteotti, piano T-1,
categoria A/2, classe 2, consistenza 7, rendita € 397.67

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

foglio 22, particella 591, subalterno 27, indirizzo Via G.matteotti, piano T,
categoria C/6, classe 6, consistenza 17, rendita € 30.73

I due subalterni derivano dalla variazione n. 26211/2006 dell'ex sub 5
risultante nel rogito di acquisto, a seguito dell'accatastamento della
ultimazione catastale del fabbricato.

Si dichiara la conformità catastale

In quanto le planimetrie catastali rappresentano lo stato di fatto

Oltre alle sopraindicate unità immobiliari è in proprietà in quota di 2/20 al
sig. Nicodemo tiziano anche delle aree condominiali così identificate:

Comune di Fossalta di Portogruaro – Catasto terreni

F. 22 n. 561 mq 412

F. 22 n. 564 mq 48

F. 22 n. 566 mq 82

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:semicentrale normale

Area urbanistica:residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi:la zona è provvista di servizi di urbanizzazione
primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:
Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia),

Libero

Note: L'immobile risulta non occupato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

- Pignoramento a favore di BCC Banca San Biagio
contro
rogito Tribunale Pordenone in data ai nn.
iscritto/trascritto a Venezia in data 25/02/2014 ai nn.
4686 3507

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC Banca
San Biagio contro - Importo ipoteca: € - Importo
capitale: €
rogito notaio Michielan in data 14/02/2005 ai nn.
22196 iscritto/trascritto a Venezia in data 03/03/2005
ai nn. 8187 1955

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC San
Biagio contro - Importo ipoteca: € - Importo
capitale: €
rogito notaio Michielan in data 04/08/2006 ai nn.
23994 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/08/2006
ai nn. 38223 9462

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC Banca
San Biagio contro - Importo ipoteca: € - Importo
capitale: €
rogito Tribunale Venezia in data 15/07/2009 ai nn.
348/2009 iscritto/trascritto a Venezia in data
24/07/2009 ai nn. 26567 5726

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC Banca
San Biagio contro - Importo ipoteca: € - Importo
capitale: €
rogito Tribunale Venezia in data 15/07/2009 ai nn.

353/2009 iscritto/trascritto a Venezia in data
24/07/2009 ai nn. 26571 5730

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca
Popolare Friuladria spa contro - Importo ipoteca: €
- Importo capitale: €

rogito Tribunale Pordenone in data 10/04/2009 ai
nn. 1306/2009 iscritto/trascritto a Venezia in data
25/09/2009 ai nn. 33064 7179

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI PROPRIETARI:

nato a _____ per
compravendita in data 14 febbraio 2005 rep. 22195 notaio Michielan
regiata a Portogruaro il 2 marzo 2005 al n. 326/1T e trascritta a Venezia il 3
marzo 2005 ai n. 8186/4640

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)
frazione: Vado, Via G. Matteotti n. 25/E

Identificativo:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricati
Rilascio in data 13/08/1996 al n. di prot. 11

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)
frazione: Vado, Via G. Matteotti n. 25/E

Identificativo:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante
Rilascio in data 29/04/1998 al n. di prot. 1711

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)
frazione: Vado, Via G. Matteotti n. 25/E

Identificativo:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: completamento
Rilascio in data 31/05/2002 al n. di prot. 26

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)
frazione: Vado, Via G. Matteotti n. 25/E

Identificativo:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: completamento
Rilascio in data 26/04/2005 al n. di prot. 3930

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)
frazione:Vado, Via G.Matteotti n. 25/E**

Identificativo:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: voltura nominativo

Rilascio in data 25/01/2005 al n. di prot. 736

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)
frazione:Vado, Via G.Matteotti n. 25/E**

Identificativo:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: voltura nominativo

Rilascio in data 27/10/2005 al n. di prot. 10103

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)
frazione:Vado, Via G.Matteotti n. 25/E**

Identificativo:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: proroga validità

Rilascio in data 26/05/2006 al n. di prot. 5175

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)
frazione:Vado, Via G.Matteotti n. 25/E**

Identificativo:

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Rilascio in data 12/03/2008 al n. di prot. 2729

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Poichè lo stato di fatto corrisponde alle concessioni rilasciate si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione :Abitazione di tipo civile [A2]di cui al punto A

L'immobile è ubicato in Comune di Fossalta di Portogruaro, nella frazione di Vado in Via G.Matteotti n. 25/E. Abitazione di tipo a schiera, posizione di testa, sviluppata su due piani fuori terra, in contesto plurifamigliare, con area scoperta pertinenziale e spazi comuni per parcheggio e manovra; l'abitazione oggetto

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

comparazione valori medi

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, osservatorio immobiliare Agenzia territorio di Venezia 2014 1 sem. abitazioni residenziali Fossalta di Portogruaro località usato stato ottimo valori 1100-1300, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto euro 1300/mq in quanto i riferimenti non si ritengono applicabili alla tipologia dell'immobile da valutare in quanto alcune parti sono da completare e la zona non è ritenuta più appetibile riguardo il mercato. Ai fini della valutazione, dato che l'immobile è incompleto, si ritiene che il valore unitario assunto (1300/mq) vada ridotto del 20% (percentuale mancante per la completa ultimazione) e quindi la valutazione effettiva del valore di mercato utilizzata per la presente relazione di stima risulterà di €/mq 1040.

Le aree scoperte e quelle condominiali in proprietà in quota all'esecutato si intendono comprese nel valore unitario di stima del fabbricato.

La stima prende anche in considerazione la non antisismicità del fabbricato, come risulta dal collaudo statico depositato pratica n. 4907171100 del Genio Civile di Venezia.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. lorda	Superficie Equivalente	Valore unitario di stima	Valore diritto e quota
A	Fabbricato	183,5	151,5	€ 1.040,00	€ 157.092,00
TOTALE					€ 157.092,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 42.092,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 115.000,00

Data generazione:
27-12-2014 12:12:26

L'Esperto alla stima
Luigi Lenarduzzi