

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI VICENZA Scaparl**

contro:

N° Gen. Rep. **2/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**

**Esperto alla stima:** Ing. Maurizio Filipetto  
**Codice fiscale:** FLPMRZ72A21G888Q  
**Partita IVA:** 01447310937  
**Studio in:** Via Colombera 1/E - 33080 Porcia  
**Telefono:** 0434923023  
**Fax:** 0434923023  
**Email:** mauriziofilipetto@alice.it  
**Pec:** maurizio.filipetto@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Aucamville n°9 int.1 - 30025 Fossalta di Portogruaro - (Venezia)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** alloggio posto al piano primo con relativi accessori

**Categoria:** abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

Catasto terreni:

- sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 8, particella 736, qualità ente urbano, superficie catastale 1485;

Catasto fabbricati:

- sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 8 particella 736, sub.24  
indirizzo: via Aucamville n.9, interno 6, piano 1 - S1  
Categoria A/2  
Classe 3  
Consistenza 4,5 vani  
Rendita €. 302,13  
proprietari:

proprietario per 1/2

proprietaria per 1/2

- sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 8 particella 736, sub.33  
indirizzo: via Aucamville n.9, interno 6, piano S1  
Categoria C/6  
Classe 7  
Consistenza 18 mq  
Rendita €. 38,11  
proprietari:

proprietario per 1/2

proprietaria per 1/2

### 2. Possesso

**Bene:** via Aucamville n°9 int.1, 30025 Fossalta Di Portogruaro (Venezia)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** alloggio posto al piano primo con relativi accessori

**Possesso:** libero

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** via Aucamville n°9 int.1, 30025 Fossalta Di Portogruaro (Venezia)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** alloggio posto al piano primo con relativi accessori

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Aucamville n°9 int.1, 30025 Fossalta Di Portogruaro (Venezia)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** alloggio posto al piano primo con relativi accessori

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI VICENZA Scaparl

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Aucamville n°9 int.1, 30025 Fossalta Di Portogruaro (Venezia)

**Lotti:** UNICO

**Corpo:** alloggio posto al piano primo con relativi accessori

**Comproprietari:** nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Aucamville n°9 int.1, 30025 Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** alloggio posto al piano primo con relativi accessori

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Aucamville n°9 int.1 30025 Fossalta Di Portogruaro (Venezia)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** alloggio posto al piano primo con relativi accessori

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Aucamville n°9 int.1, 30025 Fossalta Di Portogruaro (Venezia)

**Lotto:** UNICO

**Prezzo da libero:** € 108.372,00

Beni in **Fossalta Di Portogruaro (Venezia)**  
Località/Frazione **Fossalta di Portogruaro**  
via Aucamville n°9 int.1

**Lotto: UNICO**

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: alloggio posto al piano primo con relativi accessori.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Aucamville n°9 int.1, 30025 Fossalta di Portogruaro (VE)

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di ..... - Piena proprietà

Residenza:

Stato Civile: .....

Ulteriori Informazioni sul debitore: cittadino macedone, regolato nei rapporti personali con la moglie dalla legge macedone.

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di ..... Piena proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 8, particella 736, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 1.485.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

1/2

proprietario per

per 1/2

proprietaria

Sezione censuaria: Comune di Fossalta di Portogruaro, **foglio 8, particella 736, subalterno 24**

Indirizzo: via Aucamville n.9, interno 6, piano 1 - S1

Categoria A/2

Classe 3

Consistenza 4,5 vani

Rendita € 302,13

Derivante da: variazione nel classamento del 19/05/2006 n.15328.1/2006 in atti dal 19/05/2006 (protocollo n.VE0089624)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 112,90 millesimi

Confini

- confini dell'appartamento: a nord scale e ballatoio comuni identificati al sub.19, ad est con distacco su scoperto di pertinenza dell'unità sub.20, a sud con distacco su scoperto comune sub.1, ad ovest con altra unità sub.25;
- confini della cantina: a nord con muro di perimetro, ad est con parti comuni - scale (sub.19), a sud con parti comuni - corridoio (sub.19), ad ovest con altra cantina sub.25.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1/2

proprietario per

per 1/2

. proprietaria

Sezione censuaria: Comune di Fossalta di Portogruaro, **foglio 8, particella 736, subalterno 33**

Indirizzo: via Aucamville n.9, interno 6, piano S1

Categoria C/6

Classe 7

Consistenza 18 mq

Rendita € 38,11

Derivante da: variazione nel classamento del 19/05/2006 n.15328.1/2006 in atti dal 19/05/2006 (protocollo n.VE0089624)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 10,75 millesimi

Confini: garage sub.32 e garage sub.34 rispettivamente ad ovest e ad est, corridoio comune sub.19 a nord e spazio di manovra sub.1 a sud.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non vi è corrispondenza tra l'interno assegnato dal Comune (int. 1) e quello riportato in catasto (int. 6)

Regolarizzabili mediante: rettifica dell'anagrafica

Rettifica dell'anagrafica comprese prestazioni e spese professionali: € 100,00

Oneri Totali: € 100,00

Note: L'anomalia riscontrata non pregiudica la rivendibilità del bene.

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

**Note generali:** vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Ai fini della stima non si ritiene di suddividere il bene in più lotti in quanto il risultato del frazionamento porterebbe a ridurre l'appetibilità dell'immobile e ad un inferiore valore globale di mercato.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il certificato notarile del 07/05/2015 redatto dal Notaio Rocco Mancuso di Lecce, presentato dalla Banca Popolare di Vicenza con sede in Vicenza (VI) a mezzo dell'avv. Gianluca Sicchiero di Venezia, risulta completo per il lotto in oggetto (si riporta copia in allegato 1).

Le ispezioni ipocatastali eseguite dal sottoscritto, a scopo di controllo - verifica in data 16/10/2015 (vedi allegato 1 bis) confermano i dati del suddetto certificato.

**Caratteristiche zona:** Zona C1 n.13 - 1.5

**Area urbanistica:** residenziale ad intervento edilizio diretto a traffico limitato con parcheggi buoni

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali e commerciali

**Principali collegamenti pubblici:** servizio taxi, servizio autobus

**Servizi offerti dalla zona:** alimentari (ottimo), distributori di carburante (sufficiente), poste (sufficiente), servizi bancari (buono), farmacie (sufficiente), ristorazione (sufficiente), agenzie immobiliari (sufficiente), impianti sportivi (buono), negozi di abbigliamento (sufficiente).

## 3. STATO DI POSSESSO:

libero

Note: all'attualità l'immobile risulta libero sebbene all'anagrafe del Comune di Fossalta di Portogruaro risulta occupato da

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

##### ipoteca volontaria attiva

- a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA Scaparl
- contro
- derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- importo ipoteca € 196.000,00
- importo capitale € 98.000,00
- rogito: Notaio Michielan Antonio di Portogruaro in data 19/12/2005 ai nn. 23285/8886, Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/12/2005 ai nn. 54555/14244;
- note: mutuo della durata di 20 anni

**ipoteca legale attiva**

- a favore di Equitalia Polis SPA
- contrc
- derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato D.Lgs 46/99 e D.Lgs 193/01
- importo ipoteca: € 122.854,96
- importo capitale: € 61.427,48
- iscritto/trascritto a Venezia in data 07/09/2010 ai nn. 30139/6719
- note: riguarda solo la quota di 1/2 del bene oggetto di E.I.

**4.2.2 Pignoramenti:**

**pignoramento immobili**

- a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA Scaparl
- contro
- derivante da verbale pignoramento immobili
- iscritto/trascritto a Venezia in data 21/01/2015 ai nn. 1740/1336

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale (vedi allegato 4):**

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 500,00 €
- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**
  - per l'anno 2013 ..... € 388,73
  - per l'anno 2014 ..... € 799,06
  - preventivo spese per l'anno 2015 ..... € 375,08

**Millesimi di proprietà:**

- millesimi 112,90/1000 relativi all'unità abitativa al piano primo ed alla cantina al piano interrato;
  - millesimi 10,75/1000 relativi all'autorimessa sempre al piano interrato;
- Totale millesimi pari a 123,65/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'unità abitativa risulta adattabile in caso di necessità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non vi sono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** l'APE non è presente e non si è potuto procedere d'ufficio alla sua redazione in quanto non era disponibile alcun libretto di caldaia ne tanto meno un contratto attivo di fornitura di gas per consentire la verifica del funzionamento della caldaia stessa.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario.**

[REDAZIONE]  
Pieno proprietario dall'ante ventennio al **21/06/1999** della **prima particella** di terreno (allibrata al C.T. con F.8 mapp. 568) su cui è sorto il complesso immobiliare "Cà Villa".

**Titolare/Proprietario.**

[REDAZIONE]  
Pieno proprietario dall'ante ventennio al **21/06/1999** della **seconda particella** di terreno (allibrata al C.T. con F.8 mapp. 340) su cui è sorto il complesso immobiliare "Cà Villa".

**Titolare/Proprietario.**

[REDAZIONE]  
Proprietaria per l'intero della particella individuata al catasto terreni di Fossalta di Portogruaro con F.8 mapp. 568 dal **21/06/1999** al **02/03/2000**.

Acquisita in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Sirignano Pietro di Portogruaro (VE) in data 21/06/1999 ai nn. 15558, trascritto a Venezia in data 14/07/1999 ai nn. 20847/12694.

**Titolare/Proprietario.**

[REDAZIONE]  
Proprietaria per l'intero della particella individuata al catasto terreni di Fossalta di Portogruaro con F.8 mapp. 340 dal **21/06/1999** al **02/03/2000**.

Acquisita in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Sirignano Pietro di Portogruaro (VE) in data 21/06/1999 ai nn. 15558, trascritto a Venezia in data 14/07/1999 ai nn. 20848/12695.

**Titolare/Proprietario.**

[REDAZIONE]  
Proprietaria per l'intero delle particelle di terreno individuate al C.T. con F.8 e mapp.li 340 e 568 dal **02/03/2000** al **14/05/2003**.

Acquisite in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Michielan Antonio di Portogruaro (VE) in data 02/03/2000 ai nn. 13698, trascritto a Venezia in data 22/03/2000 ai nn. 9477/6528.

**Titolare/Proprietario.**

Proprietaria per l'intero delle particelle individuate al catasto terreni di Fossalta di Portogruaro con F.8 mapp. 568 e 660 (porz. della 340 in base a nota di variazione al catasto terreni del 15.09.2000 n.1355.1/2000 - prot. 53356) dal **14/05/2003 al 19/12/2005.**

Acquisite in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Michielan Antonio di Portogruaro (VE) in data 14/05/2003 ai nn. 19146/6953, trascritto a Venezia in data 27/05/2003 ai nn. 22201/14491.

**Titolare/Proprietario.**

Proprietario per la quota di 1/2

Proprietaria per la quota di 1/2

Proprietari per l'intero dell'immobile individuato al F.8 mapp. 736 sub. 24, 33 dal **19/02/2005 ad oggi.**

Acquisito in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Michielan Antonio di Portogruaro (VE) in data 19/12/2005 ai nn. 23284/8885 - trascritto a Venezia in data 30/12/2005 ai nn. 54553/31427.

In base a nota di variazione del 07.08.2003 n. 7777.1/2003 - prot. n. 167157 la originaria particella 568 del F.8 viene frazionata anche nella pc. 714 del F.8; in base a nota di variazione del 15.07.2004 n.126179.1/2004 - prot. n. VE0126179 le pc. 660 e pc. 714 del F.8 vengono fuse e soppresse dando origine anche alla nuova pc. 736 del F.8, con la stessa nota il terreno viene portato in carico a Partita 1 Ente Urbano.

Con nota di variazione del 14.10.2004 n.2883.1/2004 (prot. n. VE0200658) sul terreno risulta già accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui le unità oggetto della procedura fanno parte con gli identificativi catastali F.8 mapp. 736 sub. 24, 33.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) Prot. 3331/2003 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di due palazzine ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/04/2003 al n. di prot. 3331/2003

Rilascio Permesso di Costruire in data 29/07/2003 al n. di prot. 4816/2003

Abitabilità/agibilità in data 18/06/2005

## NOTE

In **allegato 3** viene riportata la documentazione significativa inerente la pratica reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) e consistente in:

- Richiesta di Concessione Edilizia completa di elaborati grafici esplicativi, presentata il 05.04.2003 dalla ditta [REDACTED], relativa all'intero complesso denominato "Ca Villa" sito a Fossalta di Portogruaro in via Aucamville e costituito da due corpi di fabbrica (prot. 3331 del 05.04.2003);
- Rilascio del Permesso di Costruire n.7 del 29.07.2003 da parte del Comune di Fossalta di Portogruaro alla ditta [REDACTED], prot. 4816/2003 a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata geom. Paolo Bon;
- Dichiarazione di inizio lavori inoltrata dalla [REDACTED] in data 02.09.2003 con prot. 8375 del 03.09.2003;
- D.I.A. di variante al Permesso di Costruire inoltrata il 16.03.2005 con prot. 2652 comprensiva di elaborati grafici;
- presa d'atto della D.I.A. da parte del responsabile del Servizio di Urbanistica ed Edilizia Privata riportante data 12.04.2005 e prot. 3515;
- Domanda del rilascio del Certificato di Agibilità della "Palazzina B" a protocollo il 23.05.2005 con n.4974;
- rilascio, da Parte del Comune di Fossalta di Portogruaro, del Certificato di Agibilità n.20 con data 18.06.2005;
- Autorizzazione allo scarico di acque reflue della "Palazzina B" datata 01.09.2005 con prot. 4972 ;

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di intervento (PRG)
Zona omogenea:	C1 n.13 - 1,5 - residenziale ad intervento edilizio diretto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---------------------------------------------	----

**Note sulla conformità:** nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto  
**Alloggio posto al piano primo con relativi accessori**

L'unità abitativa oggetto dell'E.I. è parte di un complesso denominato "Ca Villa" sito a Fossalta di Portogruaro in via Aucamville e costituito da due corpi di fabbrica:

- Corpo "A" ( mappale 736 dal sub. 3 al sub. 18 compreso) costituito da quattro appartamenti al piano terra (di cui tre con rispettivi scoperti esclusivi), quattro appartamenti al piano primo, otto cantine e otto garage al piano interrato;
- Corpo "B" ( mappale 736 dal sub. 20 al sub. 35 compreso) costituito da quattro appartamenti al piano terra (di cui due con rispettivi scoperti esclusivi e deposito, cantina e servizi al piano interrato; uno con scoperto esclusivo e cantina al piano interrato), quattro appartamenti al piano primo, con quattro cantine al piano interrato e otto garage.

Il Complesso è stato realizzato e reso abitabile nel periodo compreso tra il 2003 e il 2005; è posizionato a poche centinaia di metri in linea d'aria dalla Casa Comunale, in una zona assolutamente tranquilla al di fuori delle principali arterie di traffico, sufficientemente servita sotto tutti i punti di vista.

Il bene oggetto dell'E.I. è parte del Corpo B sito in via Aucamville n.9 interno n.1. ed è costituito da:

- 1) un alloggio posto al piano primo, con altezza utile pari a circa cm. 270, e così suddiviso:
  - zona giorno con ingresso - disimpegno, cucina - pranzo - soggiorno con piccolo terrazzino;
  - zona notte con due ampie camere ed un bagno;
- 2) piccola cantina posta al piano primo interrato con altezza utile pari a cm. 220;
- 3) ampio garage posto al piano primo interrato per un posto auto con altezza utile pari a cm. 220.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di piena proprietà**

Ulteriori Informazioni sul debitore: cittadino macedone, regolato nei rapporti personali con la moglie dalla legge macedone.

#### **2. Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di piena proprietà**

Superficie complessiva lorda reale di circa mq **107,83**

Condizioni Generali dell'immobile: data la recente realizzazione, il complesso si trova in ottimo stato di manutenzione generale sia internamente che esternamente. L'alloggio e gli accessori, attentamente visionati, non necessitano di particolare manutenzione.

**Caratteristiche descrittive****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	<p>materiale: <b>c.a.</b>  condizioni: <b>ottime</b>  note: i balconi non presentano segni di lesioni significative</p>
Fondazioni	<p>tipologia: <b>travi continue rovesce</b>  materiale: <b>c.a.</b>  condizioni: <b>ottime</b>  note: la progettazione avvenuta secondo recenti normative antisismiche e l'assenza di fessurazioni sugli elementi verticali portanti del fabbricato porta facilmente a supporre la buona conservazione delle fondazioni che non dovrebbero aver subito cedimenti importanti.</p>
Scale	<p>tipologia: <b>a rampa unica</b>  materiale: <b>c.a.</b>  ubicazione: <b>esterna</b>  servoscala: <b>assente</b>  condizioni: <b>ottime</b></p>
Solai	<p>tipologia: <b>solaio in latero - cemento</b>  condizioni: <b>ottime</b>  note: per quanto si è potuto osservare all'interno dell'abitazione, della cantina e del garage i solai, grazie anche alle ridotte luci di carico, non indicano alcun segno di sofferenza strutturale.</p>
Strutture verticali	<p>materiale: <b>c.a.</b>  condizioni: <b>ottime</b></p>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b>  materiale: <b>legno</b>  protezione: <b>scuretti</b>  materiale protezione: <b>legno</b>  condizioni: <b>ottime</b>  note: i serramenti esterni in legno sono del tipo con vetro - camera e necessitano solo di un pò di pulizia.</p>
Infissi interni	<p>tipologia: <b>a battente</b>  materiale: <b>legno tamburato</b>  condizioni: <b>ottime</b>  note: porte in legno tamburate ed impiallacciate. Porta scorrevole a scomparsa tra la zona giorno e la zona notte.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: <b>piastrelle antigelive</b>  condizioni: <b>ottime</b>  note: il rivestimento delle scale esterne e del ballatoio ad uso comune, nonché del balcone privato sono del tipo in ceramica di qualità corrente con trattamento antigelivo.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>parquet incollato</b>  condizioni: <b>ottime</b>  note: parchetti in listelli di legno di qualità commerciale sono presenti in zona giorno e zona notte esclusa entrata, angolo cucina e</p>

	bagno.
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                      condizioni: <b>ottime</b>                      note: piastrelle di ceramica di qualità corrente, utilizzate per il pavimento dell'entrata, dell'angolo cucina, del bagno, per i rivestimenti murali del bagno e dell'angolo cucina.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b>                      materiale: <b>legno tamburato</b>                      accessori: <b>senza maniglione antipanico</b>                      condizioni: <b>ottime</b></p>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	<p>tipologia: <b>audio</b>                      condizioni: <b>ottime</b>                      conformità: <b>è presente il certificato di conformità dell'impianto elettrico (allegato 3 bis)</b>                      note: l'impianto citofonico è presente ed in apparenza in ottime condizioni ma non è stato possibile testarne il funzionamento per l'assenza dell'energia elettrica.</p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      tensione: <b>220V</b>                      condizioni: <b>ottime</b>                      conformità: <b>è presente il certificato di conformità dell'impianto elettrico (allegato 3 bis)</b>                      note: l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia. L'assenza di energia elettrica ne ha impedito però la verifica del funzionamento.</p>
Telefonico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      centralino: <b>assente</b>                      condizioni: <b>ottime</b>                      conformità: <b>è presente il certificato di conformità dell'impianto elettrico (allegato 3 bis)</b>                      note: l'impianto telefonico è in apparenza in ottime condizioni ma non è stato possibile testarne il funzionamento a causa dell'assenza di un contratto di telefonia.</p>
Termico	<p>tipologia: <b>autonomo</b>                      alimentazione: <b>metano</b>                      rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b>                      diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b>                      condizioni: <b>ottime</b>                      conformità: <b>con certificato di conformità dell'impianto termico (allegato 3 bis)</b>                      note: l'impianto termico a radiatori in acciaio risulta dotato di unico termostato ambiente del tipo on - off. Non vi sono valvole termostatiche sui corpi scaldanti per regolare la temperatura in modo indipendente per ogni ambiente. Non è stato possibile testarne il funzionamento a causa dell'assenza di un contratto per la fornitura di gas.</p>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al netto dei terrazzini	sup lorda di pavimento	72,79	1,00	72,79	€ 1.200,00
Terrazzino appartamento	sup lorda di pavimento	7,72	0,50	3,86	€ 1.200,00
Cantina	sup lorda di pavimento	7,16	0,50	3,58	€ 1.200,00
Box auto	sup lorda di pavimento	20,16	0,50	10,08	€ 1.200,00
		<b>mq 107,83</b>		<b>mq. 90,31</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il bene viene valutato in base alla situazione riscontrata nel sopralluogo.

Si è tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2015, del Borsino F.I.A.I.P. della Regione Veneto 2014 nonché da ricerche di mercato relative a fabbricati simili, agibili e costruiti all'incirca nello stesso periodo.

E' stato quindi applicato quanto richiesto dal quesito, ossia una riduzione in via forfettaria del 25% al valore così determinato, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - primo semestre 2015 e Borsino F.I.M.A.A 2014.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) per appartamenti - abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottima:

O.M.I. : min €/mq. 1.200,00 - max €/mq. 1.500,00

F.I.M.A.A. : min €/mq. 850,00 - max €/mq. 1.200,00

**8.3 Valutazione corpi:****Alloggio posto al piano primo con relativi accessori. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al netto dei terrazzini	72,79	€ 1.200,00	€ 87.348,00
Terrazzino appartamento	3,86	€ 1.200,00	€ 4.632,00
Cantina	3,58	€ 1.200,00	€ 4.296,00
Box auto	10,08	€ 1.200,00	€ 12.096,00

Valore corpo	€ 108.372,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 108.372,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.372,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio posto al piano primo con relativi accessori	Abitazione di tipo civile [A2]	90,31	€ 108.372,00	€ 108.372,00

**8.4 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. ( min.15% )	€ 27.093,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.679,00
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------

## Allegati

1. - Copia documentazione ipocatastale in atti.
- 1 bis. - Ispezione ipocatastale di verifica - controllo, estratto di mappa, planimetrie catastali ed estratto del P.R.G.C.
2. - Rilievo di controllo - verifica immobile  
- Schema grafico relativo al calcolo della superficie lorda
3. - Principali pratiche edilizie presenti in Comune di Fossalta di Portogruaro (VE)
- 3 bis. - Dichiarazioni di conformità: impianti termici, elettrici e gas metano
4. - Copia dell'atto di provenienza e compravendita attestante la legittimità del possesso  
- Risposta dell'Agenzia delle Entrate circa la presenza di contratti di locazione riguardante l'immobile  
- Certificazione del Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) circa l'attuale assenza di provvedimenti sanzionatori per violazione delle norme in materia urbanistica  
- Certificazione del Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) circa l'attuale esistenza o meno di diritti demaniali o usi civici sulla proprietà di cui sopra  
- Dichiarazione dell'amministratore del condominio circa le spese medie annue e le spese condominiali scadute al 18/09/2015
5. - Certificati di residenza degli esecutati  
- Certificato di stato famiglia degli esecutati
6. - Documentazione fotografica
7. - Verbale del sopralluogo con rif. telefonico esecutata

Porcia, lì 05/11/2015

L'Esperto alla stima  
**Ing. Maurizio Filipetto**



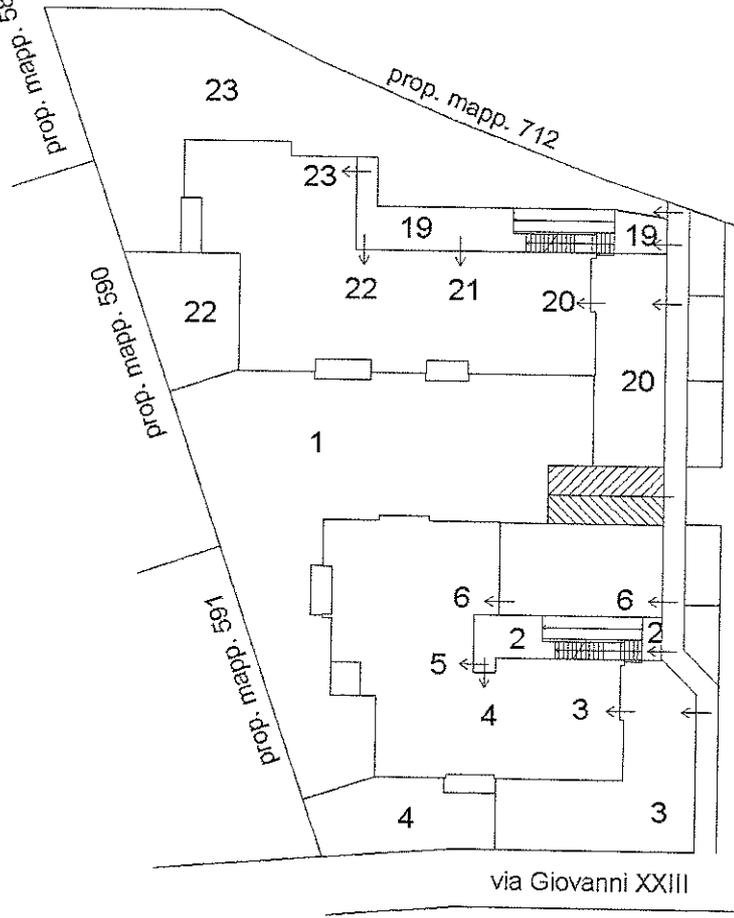
E=19200  
1 Particella: 736

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

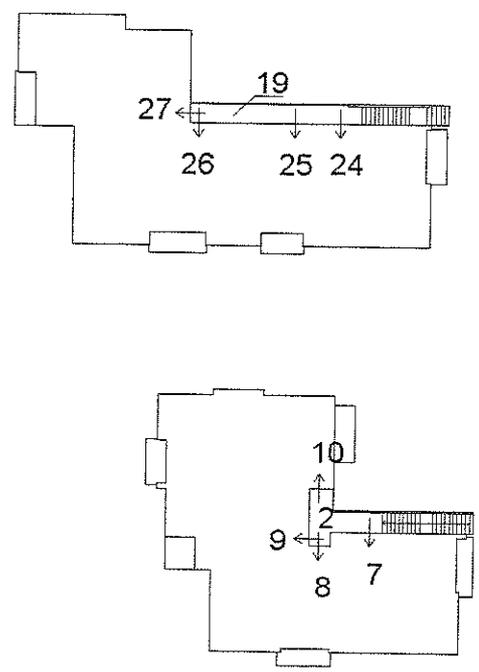
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Stival Fabio  
Iscritto all'albo:  
Periti Edili  
Prov. Venezia N. 942

Comune di Fossalta Di Portogruaro  
Sezione: Foglio: 8 Particella: 736  
Protocollo n. VE0127974 del 26/05/2005  
Tipo Mappale n. 126179 del 22/06/2004  
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2015 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGUARO (D/741) - < Foglio: 8 - Particella: 736 - Elaborato planimetrico



PIANO TERRA



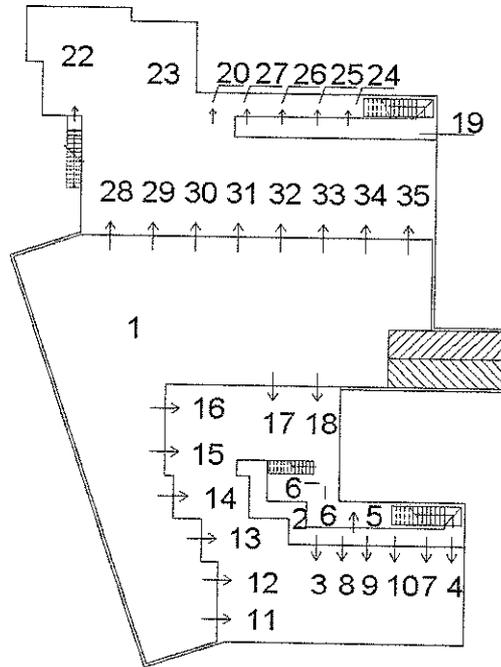
PRIMO PIANO

Ultima planimetria in atti

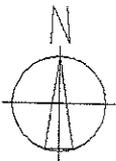
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Stival Fabio  
Iscritto all'albo:  
Periti Edili  
Prov. Venezia N. 942

Comune di Fossalta Di Portogruaro  
Sezione: Foglio: 8 Particella: 736  
Protocollo n. VE0127974 del 26/05/2005  
Tipo Mappale n. 126179 del 22/06/2004  
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2015 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (D741) - < Foglio: 8 - Particella: 736 - Elaborato planimetrico

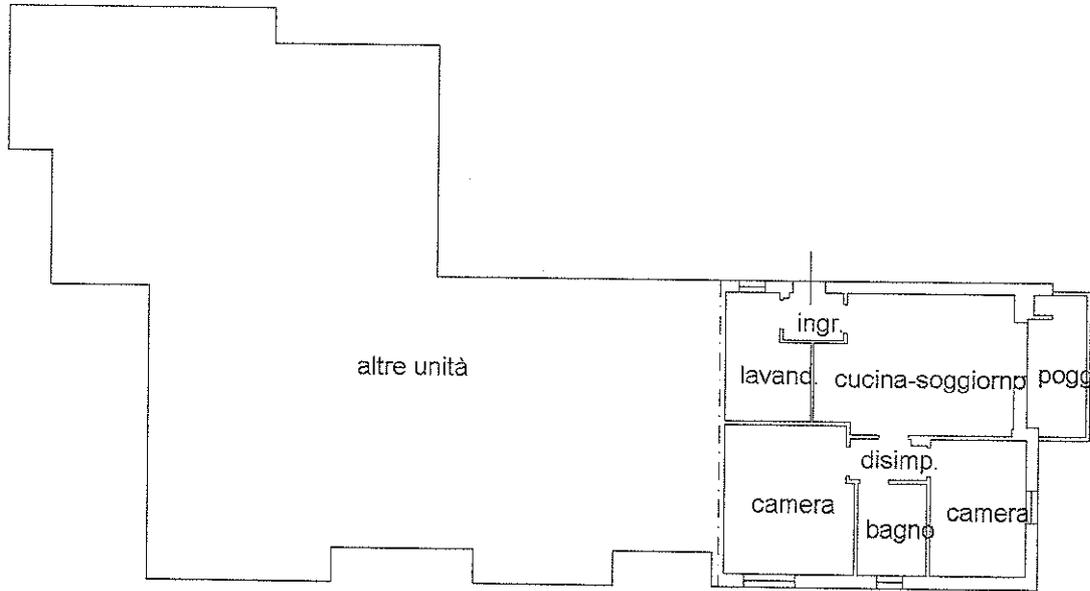
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0127974 del 26/05/2005  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fossalta Di Portogruaro  
Via Aucamville civ. 9/6

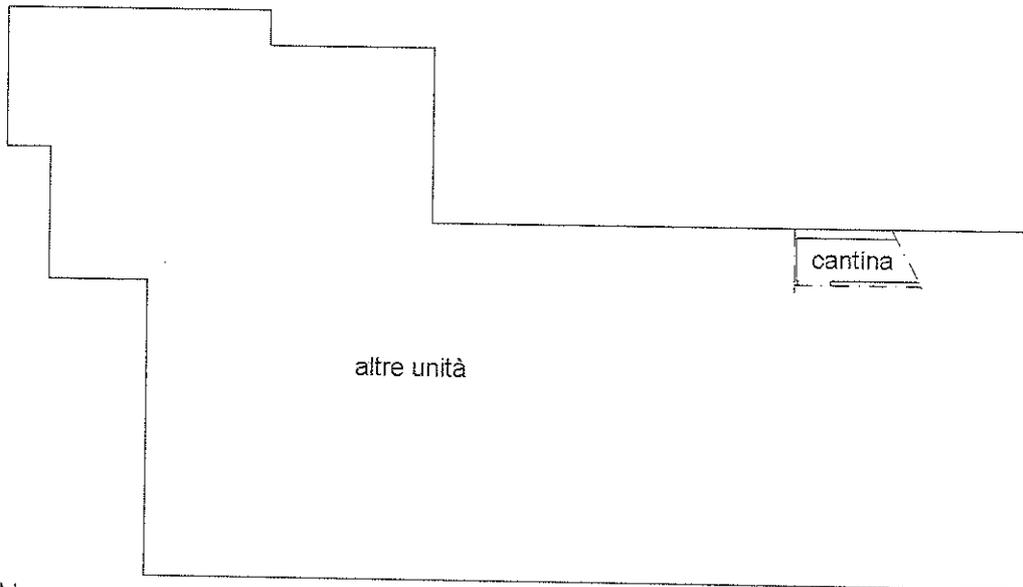
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 8  
Particella: 736  
Subalterno: 24

Compilata da:  
Stival Fabio  
Iscritto all'albo:  
Periti Edili  
Prov. Venezia N. 942

Scheda n. 1 Scala 1:200

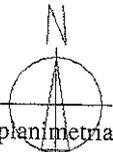


PRIMO PIANO h= 2.70



PIANO INTERRATO h= 2.20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2015 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (D741) - < Foglio: 8 - Particella: 736 - Subalterno: 24 >  
VIA AUCAMVILLE n. 9/6 piano: 1-S1;



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0127974 del 26/05/2005  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fossalta Di Portogruaro  
Via Aucamville civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 8  
Particella: 736  
Subalterno: 33

Compilata da:  
Stival Fabio  
Iscritto all'albo:  
Periti Edili

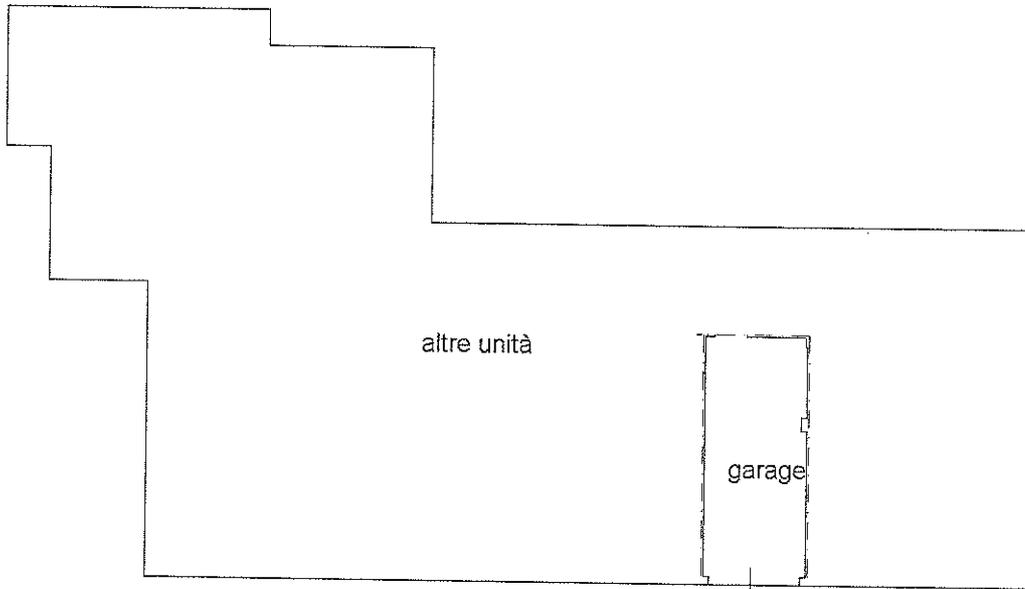
Prov. Venezia

N. 942

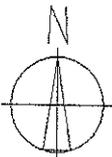
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2015 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (UD741) - < Foglio: 8 - Particella: 736 - Subalterno: 33 >  
VIA AUCAMVILLE piano: S1;



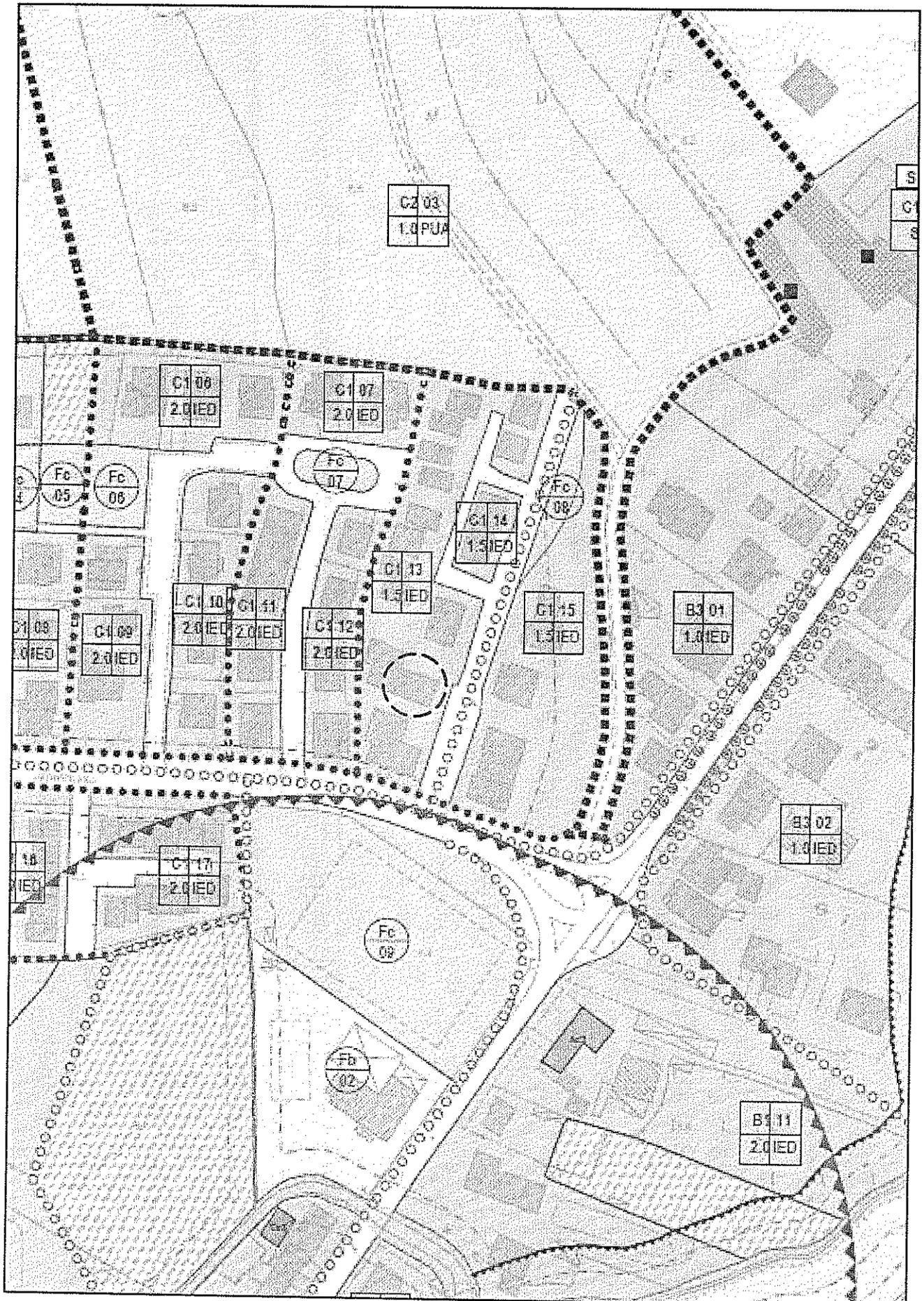
PIANO INTERRATO h= 2.20



Ultima planimetria in atti

10 metri

Piano di intervento (PRG). Scala 1:2000  
Z.T.O. C1 n.13 ad "intervento edilizio diretto"



**Studio Tecnico Ing. Filipetto Maurizio**

Via Colombera 1/E - 33080 Porcia (PN)

tel./fax 0434/923023 - Cell. 349/6027920

e-mail: [mauriziofilipetto@alice.it](mailto:mauriziofilipetto@alice.it) - P.E.C.: maurizio.filipetto@ingpec.eu

P.I. : 01447310937 - C.F.: FLP MRZ 72A21 G888Q

---

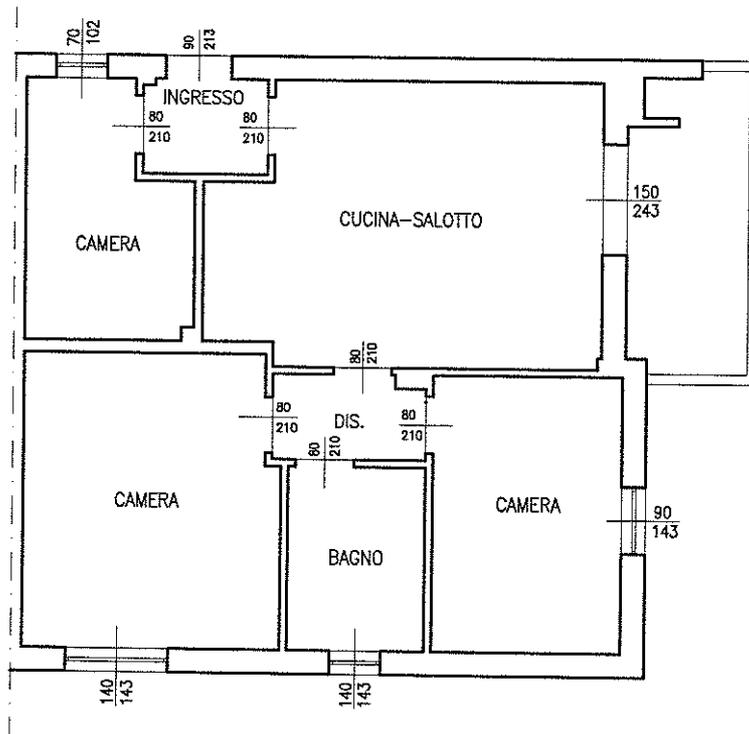
**ALLEGATO 2**

*Rilievo di controllo – verifica immobile*

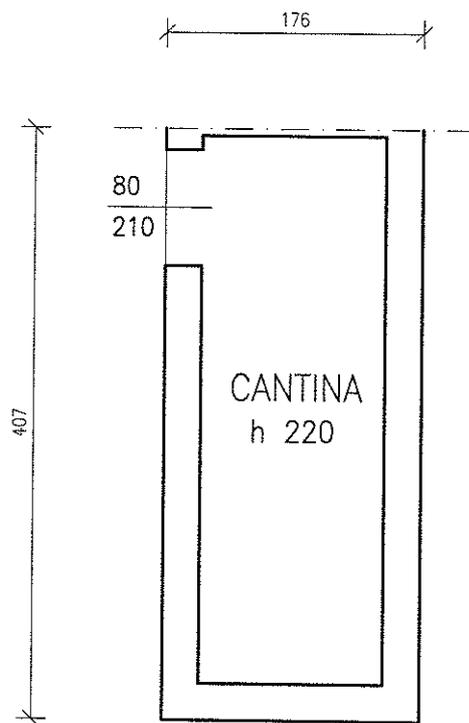
*Schema grafico relativo al calcolo della superficie lorda*

# RILIEVO

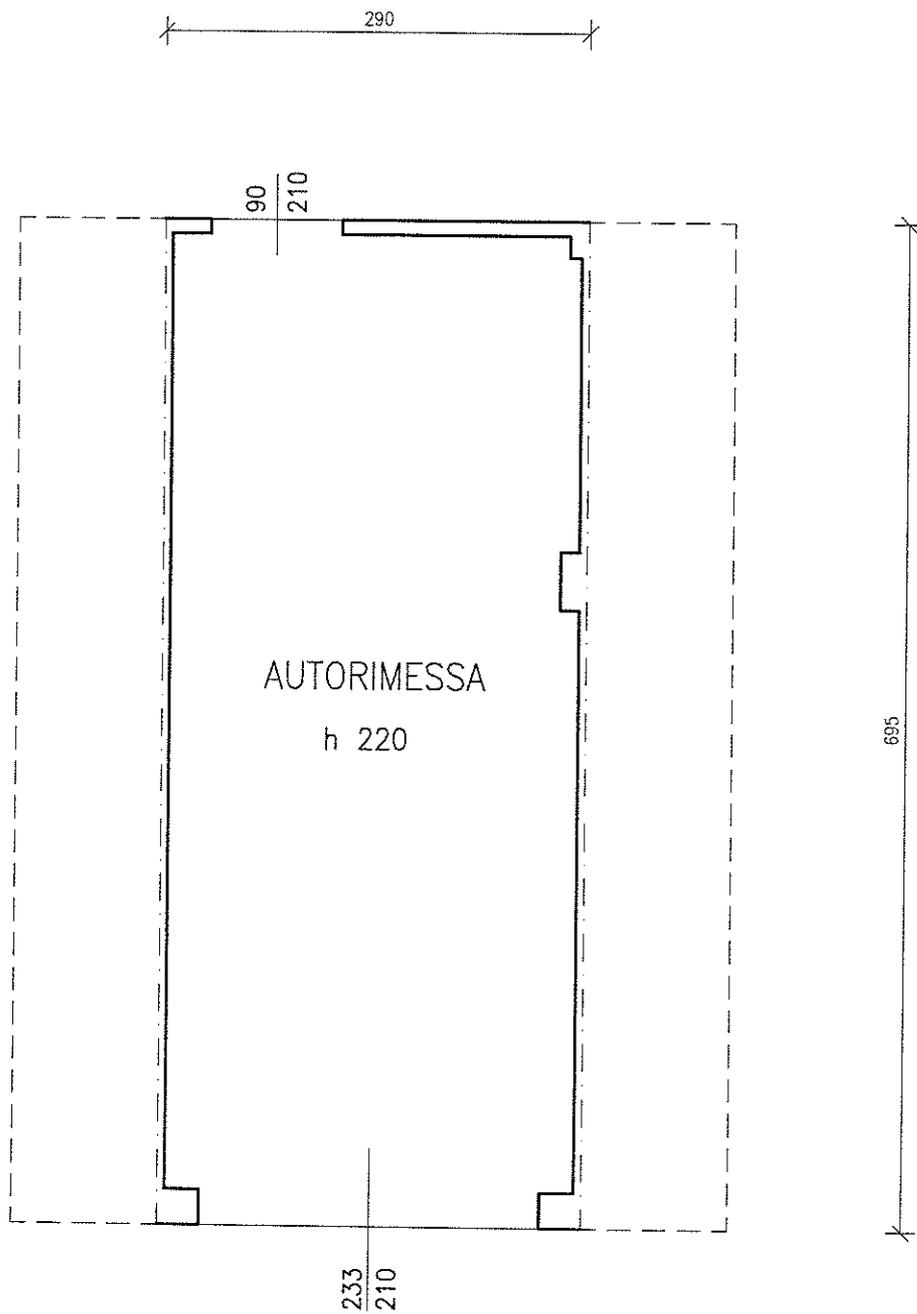
Pianta Piano Primo scala 1:100



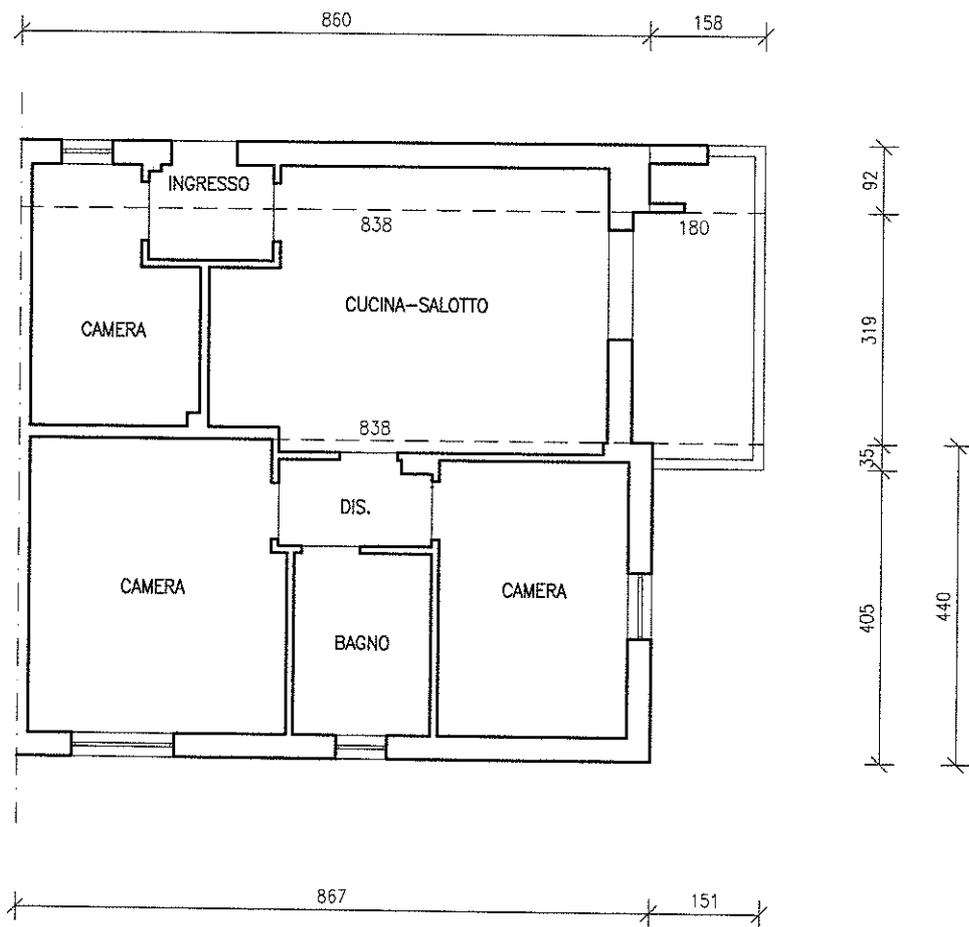
Rilievo cantina interrata scala 1:50



Rilievo garage interrato scala 1:50

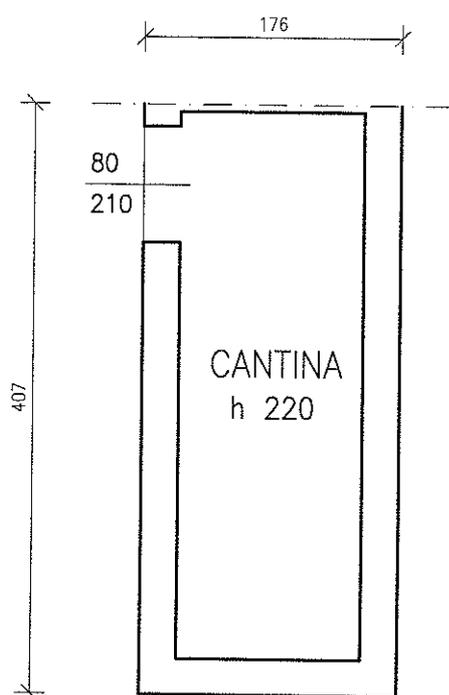


Misure per calcolo superficie lorda  
Pianta alloggio piano primo  
Scala 1:100

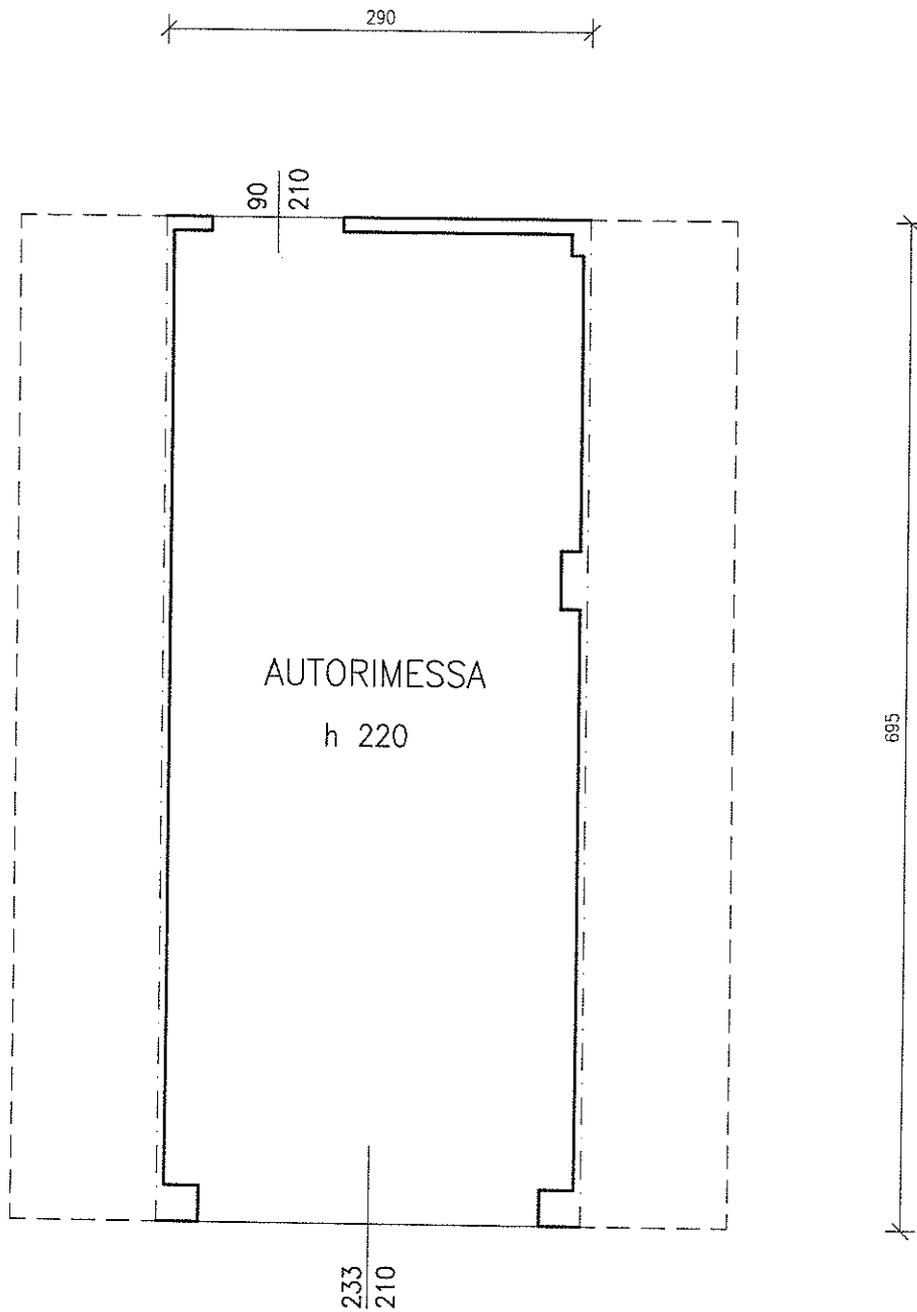


Misure per calcolo superficie lorda

Cantina interrata scala 1:50



Misure per calcolo superficie lorda  
Garage interrato scala 1:50



Calcolo superficie lorda appartamento

Sup. lorda:  $(8,60 \times 0,92) + (8,38 \times 3,19) + (8,67 \times 4,40) = \underline{72,79 \text{ mq.}}$

Calcolo superficie lorda terrazzo

Sup. lorda:  $(1,58 \times 0,92) + (1,80 \times 3,19) + (1,51 \times 0,35) = \underline{7,72 \text{ mq.}}$

Calcolo superficie lorda cantina

Sup. lorda:  $(1,76 \times 4,07) = \dots\dots\dots \underline{7,16 \text{ mq.}}$

Calcolo superficie lorda autorimessa

Sup. lorda:  $(2,90 \times 6,95) = \dots\dots\dots \underline{20,16 \text{ mq.}}$