

---

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

promossa da: **Banco Popolare Società  
Cooperativa**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **147/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-05-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Lucio Baseotto**  
Codice fiscale: **BSTLCU59L15G353D**  
Partita IVA:  
Studio in: **Via Garibaldi 27 - 33087 Pasiano di  
Pordenone**  
Telefono: **0434610533**  
Fax:  
Email: **studio.luciobaseotto@virgilio.it**  
Pec: **lucio.baseotto@geopec.it**



Beni in Portogruaro (Venezia)  
Località/Frazione LUGUGNANA  
VIA BENI COMUNI N.58

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? No  
NON VI E' CORRISPONDENZA CATASTALE TRA LA LA DITTA ESECUTATA E LE VISURE CATASTALI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Portogruaro (Venezia) CAP:  
30026 frazione: LUGUGNANA, VIA BENI COMUNI N.58

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Plena proprietà

[REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: L'ESECUTATA PERVENNE ALLA PIENA PROPRIETA' IN VIRTU' DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI [REDACTED] E DECEDUTA [REDACTED] GIUSTA CONFORME DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA A PORTOGRUARO AL N.98 VOL.231 ,TRASCITTA IN DATA 05/02/1983 AI NN.2064/1676.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] PROPRIETA' PER 1/2 [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/2 foglio 81, particella 25, scheda catastale SI, indirizzo VIA MARINA, piano T-1, sezione censuaria PORTOGRUARO, categoria A/5, classe 2, consistenza 4,5, rendita € 102,26

Note: LA DITTA CATASTALE NON HA ALCUN RIFERIMENTO CON LA DITTA REALE

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED], sezione censuaria PORTOGRUARO, foglio 81, particella 24, scheda catastale NO qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 2470, reddito dominicale: € 14,52, reddito agrario: € 8,29

Note: LA DITTA CATASTALE NON RISULTA AGGIORNATA

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PER QUANTO RIGUARDA IL FABBRICATO, MAPP.N.25 LA PLANIMETRIA IN SEDE TELEMATICA RISULTA SUPERATA DA QUELLA ALLEGATA A ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO ( MOD.44/N PROT.337 DEL 30/01/1987 SCHEDA N.3784/A VEDI ALLEGATO C DI PERIZIA) DETTA PLANIMETRIA COMUNQUE RISULTA ADEGUATA GRAFICAMENTE ALLO STATO DEI LUOGHI AD ESCLUSIONE DI UNA FORATINE DEMOLITA TRA SOGGIORNO E PRANZO ,IRRILEVANTE AI FINI CTASTALI

Regolarizzabili mediante: ISTANZA DI AGGIORNAMENTO PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI VENEZIA

Descrizione delle opere da sanare: IMMISSIONE IN AGGIORNAMENTO TELEMATICO ULTIMA

PLANIMETRIA DESCRITTA

Note: EURO.1500,00

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

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

TRATTASI DI CASA DI CAMPAGNA DI MODESTA FATTURA SITUATA IL PROSSIMITA' DI CASTELLO DI BRUSSA VICINO ALLA SPIAGGIA E ZONA PAESAGGISTICA DELLA BRUSSA CON ANNESSO TERRENO CONTENENTE BARACCAMENTI SEMIFATISCENTI

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificati

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

**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 giudiziale attiva a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro ██████████ - Importo ipoteca: € 23.500,00 - Importo capitale: € 16.309,89  
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/08/2010 ai nn. 27455 6139

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro ██████████ derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/06/2014 ai nn. 16249 11734

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:  
Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal al (ante ventennio) In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'acceffazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: registrato PORTOGRARO in data ai nn. 98 231 trascritto a PORTOGRARO in data 05/02/1983 ai nn. 2064 1676

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE

Presentazione in data 19/09/1986 al n. di prot. 25295

Rilascio in data 18/09/1998 al n. di prot. 16396

NOTE: PER QUANTO RIGUARDA I BARACCAMENTI SITUATI NEL MAPPALE N.24, NON E' REPERIBILE ALCUN TIPO DI DOCUMENTAZIONE E NEPPURE L'ANNO DI EDIFICAZIONE, PERTANTO SONO DA RITENERSI NON AUTORIZZATI.

#### 7.1 Conformità edilizia:

##### **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I BARACCAMENTI POSTI SUL MAPPALE 24 NON HANNO ALCUNA AUTORIZZAZIONE E SONO FATISCENTI SI CONSIGLIA LA DEMOLIZIONE ANCHE PARZIALE

Regolarizzabili mediante: NON SONO REGOLARIZZABILI

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.I.
Zona omogenea:	E /2
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PER RIGUARDA IL FABBRICATO PRINCIPALE AD USO ABITAZIONE NON SONO STATI REPERITI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DI PORTOGRARO ALCUNA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA, NE CON FOGLIO E MAPPALE NE' CON IL NOMINATIVO DELLA ESECUTATA, SOLAMENTE LA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA VEDI ALL.D, PERTANTO ALLA LUCE DI QUESTO SI PUO CONSIDERARE CONFORME, MENTRE I BARACCAMENTI PRESENTI NEL MAPPALE 24 A DETTA DELLO SCRIVENTE SONO DA CONSIDERARSI ABUSIVI NON ESSENDOCI ALCUN PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO NEMMENO IN SANATORIA

Regolarizzabili mediante: I BARACCAMENTI NON POSSONO ESSERE SANATI

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo ultrapolare [A5]** di cui al punto A

TRATTASI DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE POSTA SU UNICO LIVELLO CON TETTO IN LATERIZIO A PADIGLIONE E IN BUONE CONDIZIONI GENERALI DI MANUTANZIONE.SONO PRESENTI N.1 TINELLO,N.1 SOGGIORNO,N.3 CAMERE N.1 CUCINA,N.1 BAGNO E N.1 RIPOSTIGLIO,N.B. TUTTI I BARACCAMENTI POSTI SUL MAPPALE N.24 ANCHE SE ACCATASTATI RISULTANO PRIVI DI QUALSIASI AUTORIZZAZIONE PERTANTO NON VERRANNO STIMATI ESSENDO A DETTA DELLO SCRVENTE PRIVI DI ALCUN VALORE.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **127**

è posto al piano TERRA

L'edificio è stato costruito nel ANTE 1967 ristrutturato nel 1976 (QUESTO RISULTA DAL CONDONO EDIZIO)

L'unità immobiliare è identificata con il numero CIVICO 58 di interno , ha un'altezza interna di circa ML.2.70

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: BUONE AD ESCLUSIONE DEI BARACCAMENTI POSTI SUL MAPPALE N.24

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solai misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>fibra di vetro</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup reale lorda	127,00	1,00	127,00

cui si trova:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

##### **Allegati**

A-VISURE CATASTALI B-ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000 C-PLANIMETRIE CATASTALI SCALA 1:200 D-PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI(CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA) E-CERTIFICATI CIVILI ED ANAGRAFICI F-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA G-MAPPA TOPONOMASTICA SATELLITARE GOOGLE H-ISPEZIONE IPOTECARIA I-NOTE DI TRASCRIZIONE L-RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI PORTOGRUARO

Data generazione:  
23-03-2015 18:03:46

L'Esperto alla stima  
**Geom. Lucio Baseotto**