

**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: **Italfondiaro s.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **18/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Bruno Tomè

**Codice fiscale:** 

**Partita IVA:** 

**Studio in:** Via Montello 63 - 33084 Cordenons

**Telefono:** 0434 931348

**Fax:** 0434 581624

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

**Pec:** [bruno.tome@geopec.it](mailto:bruno.tome@geopec.it)

---

Beni in **Fossalta Di Portogruaro (Venezia)**

Località **Stiago**

Via P. Mascagni n. 18

**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:**

**Quota e tipologia del diritto:**

Quota di 1/1 di piena proprietà in comunione legale a

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 14, particella 447, subalterno 2, indirizzo Via P.Mascagni 18, piano T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7.5, superficie 180, rendita € 619.75

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 14, particella 447, subalterno 3, indirizzo Via P.Mascagni 18, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 21, superficie 26, rendita € 37.96

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 14, particella 447, subalterno 1, bene comune non censibile, corte comune ai sub 2 e 3 senza rendita (viene indicato anche se non citato nel pignoramento)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 14, particella 447, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq 582

**Conformità catastale:**

Risulta utilizzato come accessorio la parte di sottotetto sovrastante le camere a primo piano, raggiungibile con scala fissa con pedate in legno e struttura portante in metallo, mancano le costruzioni all'esterno

Regolarizzabili mediante: rifacimento pratiche catastali

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

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

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dagli esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile

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

**Aggiornamento al 07/10/2016**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone spa Iscritta a Venezia in data 11/08/1998 ai nn. 21130/4080; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000;
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone spa Iscritta a Venezia in data 21/07/1999 ai nn. 21736/5248; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000;
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia Iscritta a Venezia in data 27/09/2010 ai nn. 31858/7116; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 105000;
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Italfondario s.p.a. a rogito di Tribunale di Pordenone in data 29/12/2015 rep.n. 2661 trascritto a Venezia in data 15/02/2016 ai nn. 3891/2528;

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Non vi sono spese condominiali pregresse in quanto trattasi di unità immobiliare autonoma

**6. ATTUALE PROPRIETA':**

 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Sirignano, in data 03/03/1998, rep.n. 14416; trascritto a Venezia, in data 23/03/1998, ai nn. 6885/4645.

I comproprietari risultano attualmente in regime di separazione dei beni come risulta dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Portogruaro.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: costruzione abitazione  
Rilascio in data 02/06/1997 al n. di prot. 20

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: volturazione intestazione  
Rilascio in data 25/03/1998 al n. di prot. 2468

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: variante n. 1  
Rilascio in data 10/01/2000 al n. di prot. 9508

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: autorizzazione allo scarico  
Rilascio in data 15/02/2000 al n. di prot. 1125

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: certificato di abitabilità  
Rilascio in data 15/02/2000 al n. di prot. 1126

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: costruzione recinzione  
Rilascio in data 14/01/1999 al n. di prot. 50

### **7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risulta accessibile ed utilizzabile la soffitta posta al di sopra delle camere, diversamente dal progetto autorizzato e vi sono delle costruzioni non autorizzate presenti sull'area, come pure il serbatoio di GPL. Le costruzioni sul confine vanno rimosse e il deposito di GPL va regolarizzato. Il sottoscritto non assume alcuna responsabilità sull'ottenimento o meno della sanatoria, il cui onere è interamente a carico dell'eventuale acquirente.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

Oneri Totali: € 6.500,00

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

### **7.2 Dati urbanistici**

Le informazioni urbanistiche vanno richieste al Comune di Fossalta di Portogruaro

## DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di una abitazione unifamiliare con area scoperta ad uso giardini, facente parte di una nuova lottizzazione in località Stiago, che presenta adeguata viabilità e numerosi spazi a parcheggio e a verde. Il fabbricato unifamiliare si sviluppa fuori terra su 3 piani, con dislivello interno tra le due porzioni. Il piano terra è destinato parte ad autorimessa e accessori e parte a zona giorno, il primo piano parte a zona notte e parte ad accessori sottotetto, il secondo piano a soffitta. I vari piani sono tra loro collegati da scale interne. Vi sono 2 verande/terrazze coperte, entrambe sul lato strada. Le finiture sono zona giorno e bagni con pavimenti in piastrelle, zona notte e accessori sottotetto con pavimenti in legno verniciato, la soffitta con pavimento in piastrelle, le scale con pedate in legno; i serramenti interni sono in legno impiallacciato e verniciato, i serramenti esterni in PVC colore bianco, con vetrocamera e scuri ad anta pure in PVC. L'impianto di riscaldamento è alimentato a GPL con serbatoio interrato nel giardino e caldaia stagna sul sottoscala e distribuzione con termosifoni in lamiera verniciata, impianto idrico allacciato all'acquedotto, impianto elettrico realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio. Esternamente il fabbricato è tinteggiato e l'area è recintata e quella scoperta inerbita e parzialmente piantumata, con pavimentazione dell'accesso carrai fino al portone del garage. Nell'angolo sud-est vi è il serbatoio interrato del GPL e sul lato nord, nei pressi dell'accesso carrabile vi sono una "casetta in legno", un gazebo coperto ed un barbecue in calcestruzzo, tutti posizionati sul confine e senza che risultino pratiche edilizie, da ritenere quindi costruiti senza alcuna autorizzazione e da rimuovere; di tale fatto sarà tenuto conto nella stima. L'immobile è in buono stato di manutenzione e la situazione risulta dalle fotografie allegate. Non si garantisce la conformità degli impianti, pur in presenza delle dichiarazioni di conformità rilasciate al momento della richiesta di abitabilità, in quanto onere dell'acquirente la loro verifica. In relazione all'alimentazione dell'impianto di riscaldamento (GPL) si ritiene il posizionamento della caldaia, pur di tipo stagno e al centro del fabbricato, non conforme alle norme in quanto manca il foro di sicurezza per il deflusso all'esterno del GPL a filo pavimento in caso di malfunzionamento o rottura delle tubazioni. L'edificio non è antisismico, sulla base del collaudo statico depositato al Genio Civile di Venezia il 10/09/1999 al n. 3797.

## DATI TECNICI (desunti dalle planimetrie catastali)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Pianoterra-prim abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	141,00	€ 1.100,00
Pianoterra-prim accessori	sup lorda di pavimento	0,60	65,40	€ 1.100,00
Veranda-terrazza	sup lorda di pavimento	0,40	9,20	€ 1.100,00
Terreno	A corpo	1,00		€ 15.000,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:**

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2015 2° sem. Fossalta di Portogruaro zona R1 frazioni ville valori 1000-1350 in stato ottimo, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 1100/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto periferico in cui è ubicato, oltre che riferito all'attuale mercato molto negativo per immobili simili a quello oggetto di valutazione; si attribuisce un valore forfetario a corpo all'area coperta/scoperta.

**8.2 Valutazione immobile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pianoterra-prim abitazione	141,00	€ 1.100,00	€ 155.100,00
Pianoterra-prim accessori	65,40	€ 1.100,00	€ 71.940,00
Veranda-terrazza	9,20	€ 1.100,00	€ 10.120,00
Terreno	1,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Valore complessivo di stima			€ 252.160,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da disposizione del G.E.

€ 63.160,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, catastale e demolizioni:

€ 7.500,00

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

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

**€ 181.500,00**

Data generazione:  
10-10-2016 12:10:41

L'Esperto alla stima  
**Geom. Bruno Tomè**

MODULARIO  
F. - Cat. 432 - 432



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

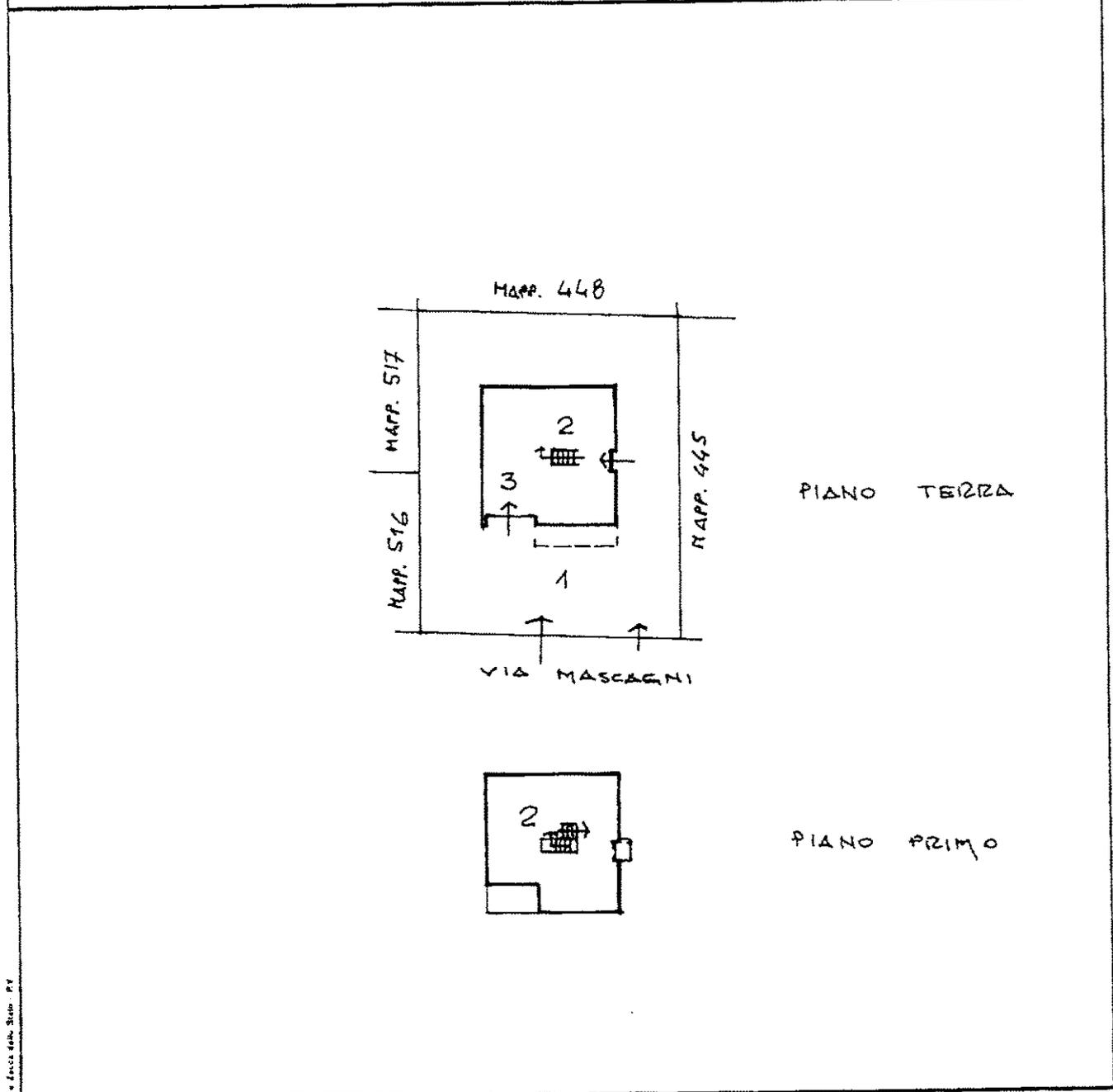
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
FOSSALTA DI PORTOGUARDO		14	447	15930	02/11/1999

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

159314

06/07/2001

Aprile 2001

data

Ultima planimetria

Data presentazione: 18/06/2001 - Data: 06/07/2016 - n. T245594 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non applicabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGUARDO (D741) - < Foglio: 14 - Particella: 447 - Elaborato planimetrico >

Banco di Credito Italiano - F. - Cat. 432 - 432

MODULARIO  
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.			del
FOSSALTA DI PORTOGUARO			14	447	15530			02/11/1999
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
447	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE						SCOPERTO
447	2	VIA MASCAGNI		18	T-1			ABITAZIONE
447	3	VIA MASCAGNI		18	T			GARAGE

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

18 GIU 2001

L'operatore

IL TECNICO

Aprile 2001  
data

Ultima planimetria

Protocollo 159314  
Data presentazione: 18/06/2001 - Data: 06/07/2016 - n. T245594 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzato

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGUARO (D741) - < Foglio: 14 - Particella: 447 - Elaborato planimetrico >

Situazione Planimetria e Zecca dello Stato - PV

MODULARIO  
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

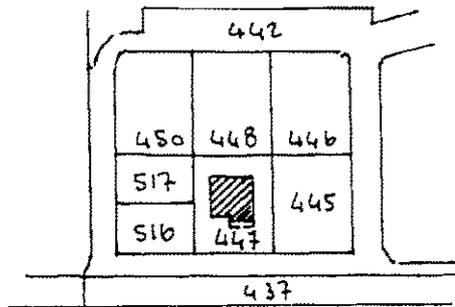
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>FOSSALTA DI PORTOGRUARO</u>	C.T. Sez. <u>    </u> Fgl. <u>14</u> Mapp. <u>447</u>
Via/piazza <u>VIA MASCAGNI</u> n. <u>18</u>	C.E.U. Sez. <u>    </u> Fgl. <u>14</u> Mapp. <u>447</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u> Tipo mappale n. <u>15530</u> del <u>02/11/1999</u>



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (D741) - < Foglio: 14 - Particella: 447 - Elaborato planimetrico >

Rendiconto Pagine 1 e 2 con dato Stato P.V.

<b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b>	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo <u>169314</u>		<u>Aprile 2001</u>
Ultima planimetria		data
Data presentazione <u>18/06/2001</u>		
Totale schede: <u>3</u> - Formato di acquisizione: <u>A4 (210x297)</u> - Formato di stampa richiesto: <u>A4 (210x297)</u> - Fattore di scala non <u>1/1</u>		

MODULARIO  
a r.r.n. 497



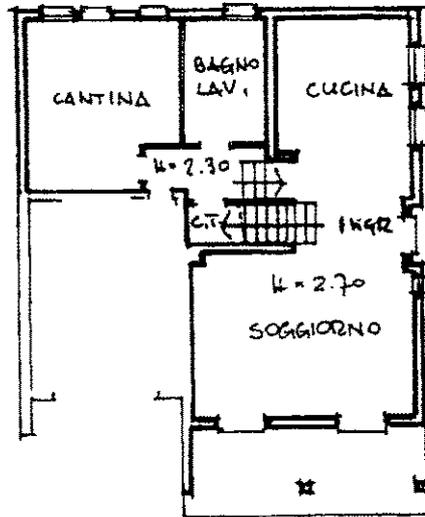
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

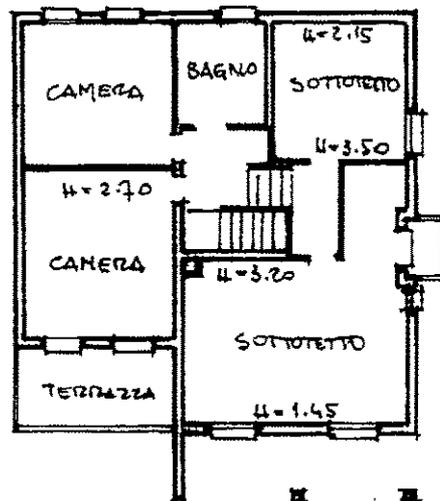
LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO via MASCAGNI

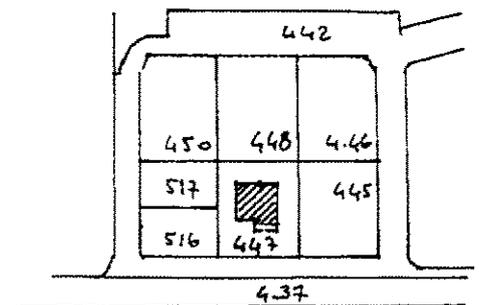
civ. 18



PIANO TERRA

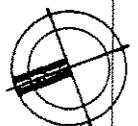


PIANO PRIMO



COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO  
FOGLIO 14 MAPPA 447  
SC. 1/2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (D741) - s. Foglio: 14 - Particella: 447 - Subalterno: 2 >  
VIA MASCAGNI n. 18

10 metri

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti

Compilata dal Geom. BELLOTTO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 18/06/2001 - Data: 06/07/2016 - n. T247654 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) e formato di stampa: A4(210x297)

169314

n. 447 sub 2

data Aprile 2001 Firma [REDACTED]

MODULARIO  
a. r. n. 497

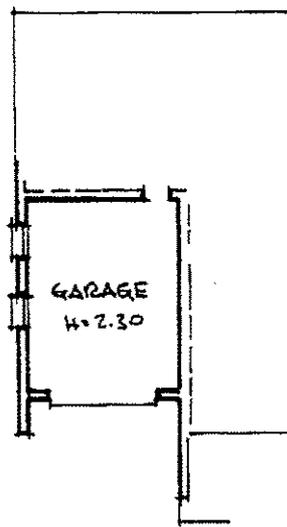


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

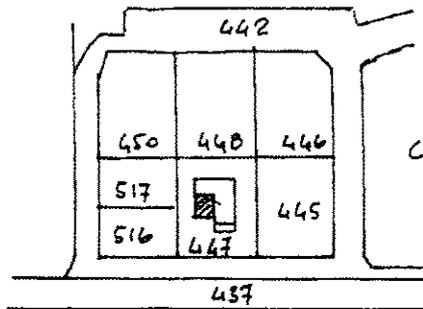
LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di FOSSALTA DI P. GRUARO via MASCAGNI civ. 18

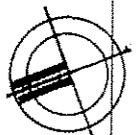
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (D741) - < Foglio: 14 - Particella: 447 - Subalterno: 3 >  
VIA MASCAGNI n. 18



PIANO TERRA



COMUNE DI FOSSALTA DI P. GRUARO ORIENTAMENTO  
FOGLIO 14 MAP. 447  
sc. 1/2000



SCALA DI 1:200

10 metri

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 18/06/2001 - Data: 06/07/2016 - n. T247655 - Richiedente:  
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297)  
n. 447 sub 3  
data Aprile 2001 Firma

Compilata dal Geom. BELLOTTO  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO  
199314

