

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

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro**

contro:   


N° Gen. Rep. **298/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Pizzioli  
**Codice fiscale:** PZZNDR74H03G888D  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano  
**Telefono:** 043494075  
**Fax:** 04341820111  
**Email:** andrea@studiopizzioli.it  
**Pec:** andrea.pizzioli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via Gabriele D'Annunzio, 1 - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 1

Corpo: 1.1

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Dati Catastali:

[REDACTED], foglio 47, particella 974, subalterno 3, piano 1, comune Portogruaro, categoria A/5, classe 4, consistenza 5, superficie 99, rendita € 157,52

### 2. Possesso

Bene: Via Gabriele D'Annunzio, 1 - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 1

Corpo: 1.1

Possesso: Libero

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

Bene: Via Gabriele D'Annunzio, 1 - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 1

Corpo: 1.1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gabriele D'Annunzio, 1 - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 1

Corpo: 1.1

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro

### 5. Comproprietari

Beni: Via Gabriele D'Annunzio, 1 - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto: 1**

**Corpo: 1.1**

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Gabriele D'Annunzio, 1 - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto: 1**

**Corpo: 1.1**

**Misure Penali: NO**

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Gabriele D'Annunzio, 1 - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto: 1**

**Corpo: 1.1**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Gabriele D'Annunzio, 1 - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto: 1**

**Prezzo da libero: € 52.000,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Premessa**

**INCARICO**

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 13 maggio 2016, nell' Esecuzione Immobiliare n° 236/2015, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 24 maggio 2016, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 27 aprile 2016, inviata tramite raccomandata ai sig.ri [REDACTED] e tramite P.E.C. all'avv.to Lucio Ghia , legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, tramite posta elettronica, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15 giugno 2016 alle ore 9:00 presso l'unità staggita sita in comune di Portogruaro, via G. D'Annunzio 1;
- in tale data ed ora presenti il collaboratore del sostituto del custode, non vengono iniziate le operazioni peritali di rito in quanto l'immobili risultano in stato di abbandono e non accessibili. Atteso 30 minuti la parte esecutata non si è presentata all'appuntamento (nota: la raccomandata non risulta essere stata ritirata)
- in data 27 giugno 2016, previo appuntamento informale, chiedo alla locale stazione dei Carabinieri assistenza al fine di rintracciare i sig.ri [REDACTED] o in alternativa concordare data per accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica.
- si concorda con il Comandante dei Carabinieri di Portogruaro in data 8 luglio 2016 ore 14:30 accesso forzoso all'immobile.
- lo scrivente in attesa di provvedere all'accesso con la forza pubblica chiede , attraverso richiesta informale ai confinanti, informazioni per rintracciare la ditta esecutata
- attraverso ricerca informatica basata sulle informazioni assunte in loco ed anche attraverso i nominativi dei proprietari delle altre unità immobiliari in comproprietà lo scrivente rintraccia la sorella del sig. [REDACTED] Quest'ultima consente di rintracciare gli esecutati per via telefonica .
- si concorda con la ditta esecutata e con il sostituto del custode accesso all'immobile per il giorno 12 luglio 2016.
- in tempi diversi vengono effettuati tutti gli accertamenti richiesti quali gli atti tecnici amministrativi relativi ai titoli abilitativi alla costruzione, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale ecc.

Beni in Portogruaro (Venezia)  
Località/Frazione  
Via Gabriele D'Annunzio, 1

**Lotto: 1**

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: 1.1.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Via Gabriele D'Annunzio, 1

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 47, particella 974, subalterno 3, piano 1, comune Portogruaro, categoria A/5, classe 4, consistenza 5, superficie 99, rendita € 157,52

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono definiti millesimi di parte comune (ovvero non vi è una gestione delle parti comuni in particolare corte comune con immobile F. 47 mapp. 974 sub 4 e centrale termica comune)

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa destinazione locali, diversa conformazione scala accesso

Regularizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: destinazione d'uso locali

variazione catastale con diritti: € 450,00

Oneri Totali: € 450,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Allegato n. 10 variazione catastale. Si segnala che l'immobile F. 47 sub 974 sub 4 (capitello) condivide la corte con l'immobile oggetto della presente (F. 47 sub 974 sub 3). Si segnala che vi sono state delle variazioni dell' identificativo catastale, vedasi note.

*Note generali: L'unità immobiliare censita a fg. 47 mapp. 974 sub. 3 è così distinta per variazione del 18/04/2006 n. 11515.3/2006 in atti dal 18/04/2006 variazione per modifica identificativo e allineamento mappe della precedente unità immobiliare censita a fg. 47 mapp. 202 sub. 3, cat. A/5 così distinta per variazione del 06/12/1983 n. 4143.1/1983 in atti dal 22/11/1999 var del a precedente unità immobiliare censita a fg. 47 mapp. 202, cat. A/5, di 2,5 vani così distinta da impianto meccanografico del 30/06/1987. Il terreno censito a fg. 47 mapp. 974, ente urbano di are 07. 10, è così distinto per variazione identificativo e allineamento mappe del 18/04/2006 n. 1695.1/2006 in atti dal 18/04/2006 del precedente terreno censito a fg. 47 mapp. 194, ente urbano di are 07. 10, comprendente mappale 193, così distinto per tabella di variazione n. 36684 in atti dal 21/04/1986 del precedente terreno censito a fg. 47 mapp. 194, seminativo di are 04. 90, così distinto da impianto meccanografico del 02/01/1978, il terreno censito a Fg. 47 mapp. 193, soppresso ed unito al mappale 194, fu d accert di are 02. 20, era così distinto da impianto meccanografico del 02/01/1978*

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

Trattasi di appartamento in bifamiliare posto al piano primo

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** centro di Portogruaro.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Spiagge nelle vicinanze.

**Attrazioni storiche:** centro storico Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile al momento del sopralluogo si trovava libero e con alcuni mobili non utilizzati. I sig.ri [REDACTED] dichiarano di essere residenti presso l'immobile oggetto di esecuzione

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** 1.1

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Nazionale del Lavoro contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTARIO STECCA LUCIA in data 27/01/2005 ai nn. 18658/3633; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/02/2005 ai nn. 4323/1034; Importo ipoteca: € 80000; Importo capitale: € 160000; Note: L'atto fa riferimento al vecchio numero di particella ex mappale 202 ora mappale 974.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di Banca Nazionale del Lavoro, VELA HOME srl contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP TRIBUNALE DI PORDENONE in data 20/10/2015 ai nn. 2165 iscritto/trascritto a

VENEZIA in data 09/11/2015 ai nn. 31497/21752.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €. Non vi è una definizione circa le modalità di divisione delle spese relative alle parti comuni e/o relative ai consumi.

**Millesimi di proprietà:** non sono definiti millesimi di proprietà su parti comuni

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Il certificato non viene depositato in quanto non sono disponibili i codici impianto e chiave relativi al catasto energetico

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

**Avvertenze ulteriori:**

- 1) la corte è in comune con l'immobile F. 47 mapp. 974 sub 4 (capitello)
- 2) vista la conformazione dell'immobile sono presenti delle servitù relative ad impianti tecnologici e, probabilmente, di passaggio ovvero alcune unità immobiliari hanno accesso diretto alla corte comune
- 3) si ritiene necessario chiarire con gli altri soggetti proprietari dell'immobile le modalità di gestione della comunione e delle varie servitù apparenti e non apparenti
- 4) la centrale termica è rappresentata nella scheda catastale dell'unità immobiliare identificata al F. 47 mapp. 974 sub 1
- 5) dall'esterno è presente una botola per l'accesso al sottotetto la cui proprietà si ritiene possa essere comune a tutte le u.i. , il sottotetto non è rappresentato graficamente in nessun atto tecnico amministrativo
- 6) Da una rapida analisi della documentazione catastale e comunale sembrerebbe che i confini dell'intera particella siano da verificare, in particolare l'ubicazione dell'immobile rispetto al progetto approvato. Si segnala che la conformazione reale dell'intero lotto è diversa dalla conformazione catastale (vi è uno sconfinamento lato ovest ovvero verso i mapp. 977-585)
- 7) Non reperita la documentazione relativa al collaudo statico, disegni strutturali, autorizzazioni scarico e passo carraio
- 8) Non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti
- 9) E' necessario provvedere alla verifica e all'adeguamento impiantistico, su dichiarazione sig. Tusei vi è già la predisposizione per separare gli impianti. Non vi sono dati al riguardo.
- 10) E' necessario un nuovo certificato di agibilità
- 11) I gruppi di misura del gas sono stati rimossi, da verificare altri gruppi di misura.
- 12) Parti comuni si fa riferimento all'art. 1117 C.C. si ritiene opportuno costituire le servitù vista la conformazione del fabbricato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] 08/1966 al 28/09/1990 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a PORTOGRUARO in data 28/10/1966 ai nn. 1674 / 94 /170.

Note: Allegato 5 - Titolo n. 1 - Successione legittima [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 27/01/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione

tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a PORTOGRUARO in data 27/03/1991 ai nn. 52/273 - trascritto a VENEZIA in data 20/05/1991 ai nn. 10606/7550.  
Note: Allegato 5 - Titolo n. 2 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Notaio Sgorlon Maria del 18/5/92 Rep. n. 4307 Trascritto il 19/5/92 RG n. 11731 RP n. 8595 (si omette allegato) solo scheda 4141/A del 10/6/85 n. 361 e garage

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] 19/07/1972 dal 27/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO LUCIA STECCA in data 27/01/2005 ai nn. 18657/3632 - registrato a UDINE in data 01/02/2005 ai nn. 1078/1T - trascritto a VENEZIA in data 07/02/2005 ai nn. 4322/2611.

Note: Allegato 5 - Titolo 3

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: PE2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 01/08/1967 al n. di prot. 13121

NOTE: Nota su tavola grafica con dicitura "non ancora ultimato" e barra su piano primo. Allegata abitabilità al piano terra (non oggetto della presente)

Numero pratica: PE3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Oggetto: Abitabilità

Rilascio in data 24/01/1984 al n. di prot. 28617/83

NOTE: Nel documento è specificato: autorizza l'abitabilità "limitatamente all'appartamento in sopraelevazione al 1 piano. Nelle tavole grafiche di cui alla PE2 vi è nota a matita con riferimento al primo piano non ancora ultimato e barra su planimetria

Numero pratica: PE1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1948 al n. di prot. 2996

Rilascio in data 15/03/1948 al n. di prot. 2996

NOTE: Pratica n. 19/48

Numero pratica: PE4

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: MODIFICHE PROSPETTICHE AL FABBRICATO RESIDENZIALE

Presentazione in data 31/07/1986 al n. di prot. 21651

Rilascio in data 06/12/1997 al n. di prot. 20825

NOTE: Riferimento centrale termica al PT sottoscala, modifica a finestre. Non è stata richiesta agibilità



Numero pratica: PE5

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: MODIFICHE PROSPETTICHE AL FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: Sanatoria opere edil

Presentazione in data 31/07/1986 al n. di prot. 21652

Rilascio in data 06/12/1997 al n. di prot. 20824

NOTE: per realizzazione terrazza, modifiche finestre , modifica scala. Agibilità non presentata

Numero pratica: PE6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: INSTALLAZIONE IMPIANTO SOLARE

Presentazione in data 05/06/2007 al n. di prot. 28437

NOTE: Alla data del sopralluogo i pannelli solari sembrano scollegati dall'impianto di riscaldamento per produzione ACS

## 7.1 **Conformità edilizia:**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: scala esterna con forma a T e non ad L, dimensioni interne non verificabili, possibile difformità nell'ubicazione (da verificare con rilievo)

Regularizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da sanare: diversa conformazione scala, ubicazione (da verificare con rilievo strumentale)

sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La verifica di conformità riguarda solo ed esclusivamente l'unità F. 47 mapp. 974 sub 3. Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti, verificare con gli Uffici comunali la necessità di nuova agibilità

## 7.2 **Conformità urbanistica**

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

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica in quanto si ha accesso solo parzialmente all'immobile.

**Note generali sulla conformità:** Ai fini della zona urbanistica si allega al n. 3 estratto del piano degli interventi e delle relative norme operative. Si ritiene comunque necessario verificare presso gli uffici comunali le norme vigenti al momento dell'intervento e le relative norme di settore.

**Descrizione: Abitazione di tipo ultrapolare [A5] di cui al punto 1.1**

Trattasi di un appartamento in bifamiliare posto al primo piano di un comprehendio mobiliare costituito da ulteriore abitazione posta al P.T. ed una serie di garage / depositi. L'impostazione è la classica bifamiliare degli anni 60 edificata in sopraelevazione ad un immobile esistente (costruzione originaria risalente al 1948). La struttura probabilmente è in muratura portante. All'immobile si accede attraverso un cancello pedonale comune ed alla relativa scala privata. Lo sbarco avviene su un pianerottolo collegato ad un piccolo terrazzo che fronteggia sul lato ovest del fabbricato e dove vi è la porta d'ingresso; la scala è rivestita con gradini in granigliato di cemento mentre il pianerottolo/terrazzo con piastrelle maiolicate e bordo in marmo. L'ingresso è costituito da un'ampio corridoio su cui si sviluppa la distribuzione dei vani. Dall'ingresso, in senso orario, troviamo la cucina, una camera singola, il servizio igienico (in testata al corridoio), la camera matrimoniale ed il soggiorno. Il corridoio è caratterizzato da piastrelle maiolicate presumibilmente dell'epoca costruttiva (fine anni '60), dalla presenza di un quadro elettrico e di un canna fumaria a soffitto (da verificare conformità). La pavimentazione della cucina è caratterizzata dalle medesime piastrelle del corridoio e dal rivestimento su pareti. La camera singola è dotata di parquet in quadrotte di legno rovere. Il servizio igienico è dotato di lavandino, wc, bidet e doccia con pavimento in piastrelle maiolicate e rivestimento perimetrale con medesima tipologia. La camera matrimoniale è caratterizzata da pavimentazione di parquet in quadrotte di legno rovere. Il soggiorno è caratterizzato da una nuova pavimentazione in lampaquet colore noce. Le pareti sono tinteggiate. Il portoncino d'ingresso è in legno massiccio con vetrate decorative ed è dotato di telaio in alluminio (doppio vetro), le finestre sono in legno (pino) con vetro singolo e telaio esterno in alluminio con vetro singolo, le porte interne sono in legno tamburato tinta noce scuro; i davanzali e le soglie sono in marmo trani. L'impianto elettrico è sottotraccia con frutti probabilmente risalenti agli anni 80, il quadro elettrico (posto nel corridoio centrale) non presenta le caratteristiche di sicurezza previste dalle vigenti normative. L'impianto di riscaldamento e produzione ACS è caratterizzato da un sistema di generazione con caldaia a gas posta in vano comune al piano terra nel sottoscala (di altra proprietà) a distribuzione tradizionale con dorsale principale e derivati, i terminali di emissione con radiatori in ghisa posti in nicchia. L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione tipo a split.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **306,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1948

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 3 ; ha un'altezza interna di circa: 2.85

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è in cattivo stato di manutenzione ed è in evidente stato di

abbandono. Si ritiene necessaria una verifica e collaudo dell'impianto elettrico, dell'impianto di riscaldamento, impianto gas e canna fumaria. Si rimanda alle sezione avvertenze per chiarimenti circa la parte impiantistica .

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

Balconi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Presenza di fessurazioni , necessaria manutenzione straordinaria del bordo
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> - Note: verificare manto di copertura ed impermeabilizzazione
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Doppi vetri con vetro singolo
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Fabbricato con cappotto perimetrale (circa 4 cm) e finitura in graffiato
Pavim. Esterna	condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: piastrelle terrazzo in ceramica , marciapiede in piastrelle di ceramica
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: camere in parquette quadrotte in rovere, soggiorno lamparquet tinta noce
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Caratterizzato da doppio infisso in alluminio e vetro singolo
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: rivestimento in piastrelle maiolicate
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: rivestimento in piastrelle ceramicate
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: rivestimento in graniglia di cemento

**Impianti:**

Antenna collettiva	<p>tipologia: <b>rettilenea</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b></p> <p>- Note: Presente antenna comune con altra unità immobiliare</p>
Condizionamento	<p>tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>ventilatori</b></p> <p>condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b></p> <p>- Note: Impianto di condizionamento tipo a split , con difficoltà di manutenzione in quanto posto in quota</p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b></p> <p>conformità: <b>non a norma</b></p> <p>- Note: Impianto elettrico da verificare conformità, non è stato prodotto certificato di conformità, si ritiene che l'impianto non sia a norma. L'impianto è stato diviso nelle due unità immobiliari.</p>
Fognatura	<p>tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>buona</b></p> <p>condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b></p> <p>- Note: Presente pozzo nero comune su corte , le acque saponate (da verificare in quanto comunicato dal sig. Tusei) recapitano in fognatura pubblica , non è chiaro come è strutturato il sistema di condotte fognarie.</p>
Gas	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b></p> <p>condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b></p> <p>- Note: Sono presenti nella recinzione due predisposizioni per il contatore gas, le tubazioni raggiungono la centrale termica (semberebbe che per l'unità immobiliare oggetto della presente sia predisposta per caldaia indipendente) Attualmente l'impianto è comune, da chiarire le modalità di gestione dell'impianto comune e al relativa ripartizione delle spese. Non sono presenti i fori ventilazione per gas previsti.</p>
Idrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b></p> <p>condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b></p> <p>- Note: Acquedotto da contatore comune al servizio di tutte le unità immobiliari posto nelle corte in pozzetto. Da chiarire le modalità di gestione e ripartizione spese</p>
Telefonico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b></p> <p>- Note: Nel quadro elettrico sembrerebbe che vi sia il cablaggio per l'impianto telefonico . Da verificare</p>
Termico	<p>tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b></p> <p>diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b></p> <p>- Note: Non è disponibile il certificato di conformità, da verificare il funzionamento e da chiarire le modalità di gestione dell'impianto comune e al relativa ripartizione delle spese.</p>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata sulla base delle misure dirette. La superficie considerata è la superficie lorda con coefficienti di riduzione in uso nella zona.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENTI	sup lorda di pavimento	1,00	97,00	€ 700,00
TERRAZZO E SCALA	sup lorda di pavimento	0,50	8,50	€ 700,00
QUOTA CORTE COMUNE	sup lorda di pavimento	0,05	9,60	€ 100,00

115,10

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Periferia

Tipologia: Abitazione economica

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1700

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

Stima comparativa

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, tecnici operanti nel territorio, OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 1200,00.

**8.2 Valutazione corpi:****1.1. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTI	97,00	€ 700,00	€ 67.900,00
TERRAZZO E SCALA	8,50	€ 700,00	€ 5.950,00
QUOTA CORTE COMUNI	9,60	€ 100,00	€ 960,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 74.810,00
adeguamento impiantistico detrazione del 5.00%	€ -3.740,50
Valore corpo	€ 71.069,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 71.069,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 71.069,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1.1	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	115,10	€ 71.069,50	€ 71.069,50

**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. ( min.15% )	€ 17.767,38
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.450,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.852,13
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 52.000,00

**Note finali dell'esperto:**

- A) L'attestato di prestazione viene presentato in bozza in quanto non è stato possibile ottenere il codice catastale necessario al deposito del documento. Pertanto la sua validità ricorre dal momento del deposito come previsto dalle vigenti norme della Regione Veneto.
- B) Gli importi relativi alle pratiche tecnico amministrative e gli importi delle opere di adeguamento sono da verificare con le rispettive amministrazioni e ditte esecutrici.
- C) Gli originali delle certificazioni richieste sono depositate in originale presso il mio studio e disponibili a semplice richiesta degli interessati.
- D) La valutazione di quanto richiesto dal quesito è stata condotta sulla base di quanto è stato consegnato dal Comune di Portogruaro, dalla documentazione ricevuta dalla proprietà e da altri documenti reperiti presso Enti pubblici

La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima viene depositata anche in forma cartacea. Alle parti viene inviata tramite PEC/posta elettronica con link attraverso sistema di condivisione documenti informatici (Google Drive).

**Allegati**

- 1 – ESTRATTO MAPPA SATELLITARE
- 2 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- 3 – ESTRATTO PIANO INTERVENTI ED N.T.O.
- 4 – VISURE CATASTALI ANTE VARIAZIONE
- 5 – TITOLI DI PROPRIETÀ
- 6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7 – TITOLI EDILIZI
- 8 – PLANIMETRIA CATASTALE ANTE VARIAZIONE
- 9 - CERTIFICATO INSUSSISTENZA PROV. SANZIONATORI
- 10 – VARIAZIONE CATASTALE e AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA
- 11 – ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO
- 12 – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA
- 13 - VERBALE PRIMO ACCESSO

Data generazione:  
31-08-2016 15:08:06

L'Esperto alla stima  
Ing. Andrea Pizzioli

ESTRATTO MAPPA SATELLITARE





ALLEGATO n. 2



22-Ago-2016 10:18:5  
Prot. n. 728007/2016  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 334.000 x 378.000 metri  
Comune: PORTOGERARDO  
Foglio: 47

N=20400

E=15000

I Particella: 974

MODULARIO  
F. 172 mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
100

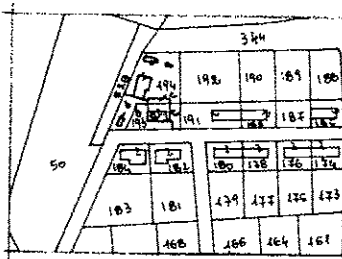
3

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 652)

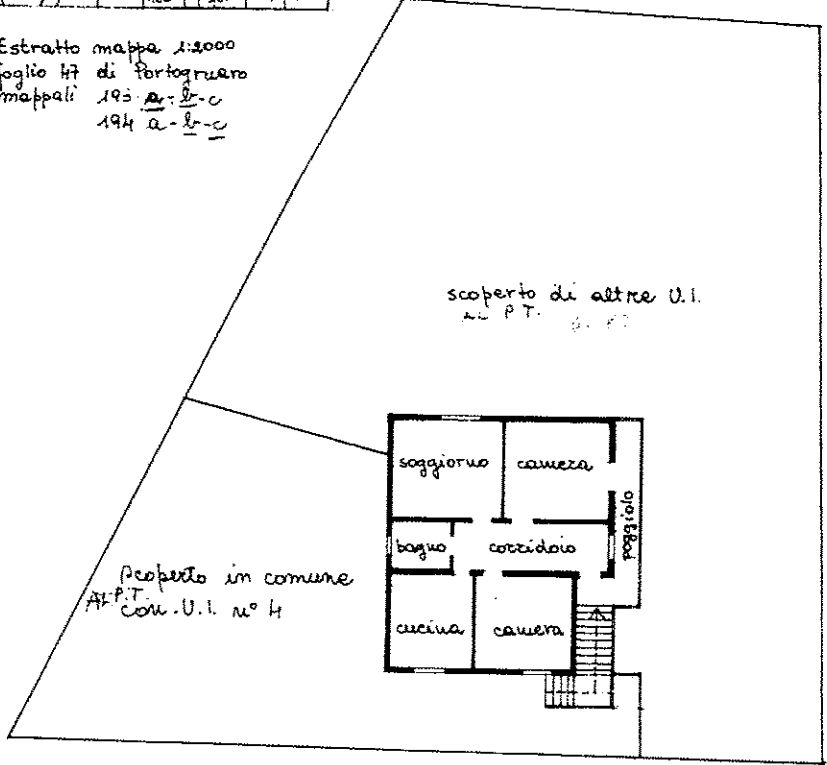
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Portogruaro Via D'Annunzio

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia



Estratto mappa 1:2000  
foglio 47  
mappali  
193 a-b-c  
194 a-b-c



scoperto in comune  
AL P.T. con U.I. n° 4

Primo Piano n. 2.85

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

4143

V83  
4143A

Compilata dall'architetto  
(Firma, nome e cognome del tecnico)  
Ettore Bidon  
Iscritto all'Albo degli architetti  
della Provincia di Venezia  
DATA 23 novembre 1983  
Firma: Ettore Bidon

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/05/2016 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 47 - Particella: 974 - Subalterno: 3 >  
VIA GABRIELE D'ANNUNZIO n. 1 piano: 1;

10 metri

Ultima planimetria in atti