

**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: **Intesa SanPaolo S.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **112/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-05-2016 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:** 0434931348

**Fax:** 0434581624

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

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

---

Beni in **Portogruaro (Venezia)**  
Località **Mazzolada**  
Via Loredan n. 26

**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:**

**Abitazione a schiera con area scoperta pertinenziale**

sita in Portogruaro frazione Mazzolada, Via Loredan n. 26

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 41, particella 208, subalterno 5, indirizzo Via Loredan, piano T, comune Portogruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5, superficie 83, rendita € 244.03

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali delle unità non riportano correttamente lo stato di fatto dell'immobile, in quanto il bagno è stato realizzato difformemente da quanto riportato nella planimetria catastale. Manca l'indicazione del numero civico della abitazione. Va quindi aggiornata la situazione catastale con pratica Docfa. Per l'accessorio esterno (deposito in lamiera) che va demolito non sono da fare variazioni, considerando appunto la demolizione.

Oneri Totali: € 1.800,00

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

**2. DESCRIZIONE GENERALE**

**ABITAZIONE A SCHIERA CON AREA SCOPERTA PERTINENZIALE**

**Caratteristiche zona:** periferica

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero; al momento del sopralluogo l'immobile risultava in stato di abbandono e non occupato essendo irreperibili i comproprietari.

### 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:

- Pignoramento a favore di , [REDACTED] contro ; A rogito di Tribunale di Portogruaro in data 06/12/2011 ai nn. 951 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/01/2012 ai nn. 836/583;

- Pignoramento a favore di Intesa SanPaolo S.p.a. contro ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/04/2015 ai nn. 951 iscritto/trascritto a Venezia in data 12/05/2015 ai nn. 12580/8938;

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio di Venezia contro ;
- Importo ipoteca: € 89400; Importo capitale: € 44700 ;
- A rogito di notaio Sirignano in data 11/08/2008;
- Iscritta a Venezia in data 14/08/2008 ai nn. 30568/6806
  
- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , Odorizzi porfidi srl contro ;
- Importo ipoteca: € 8400; Importo capitale: € 2577.48 ;
- A rogito di Tribunale di Trento in data 23/02/2009;
- Iscritta a Venezia in data 28/12/2009 ai nn. 44641/9939 ;
- Note: Iscrizione contro il solo Fernandes Barreto Luis Miguel per 1/2 dell'immobile

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

Alla data del 31/03/2016

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

Essendo un fabbricato unifamiliare non vi sono spese condominiali.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**6. ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolari/Proprietari:** [REDACTED] per ½ ciascuno dal 11/08/2008 in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Sirignano in data 11/08/2008 ai nn. 22314 - registrato a Portogruaro in data 12/08/2008 ai nn. 1936/1T - trascritto a Venezia in data 14/08/2008 ai nn. 30567/19170.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Edificio originario costruito antecedentemente il 1° settembre 1967

Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Abusi edilizi

Rilascio in data 26/04/2008 al n. di prot. 4871-4872

Le norme edilizie vanno verificate presso il Comune di Portogruaro

**7.1 Conformità edilizia:**

Va effettuata la sanatoria edilizia per le opere realizzate che non sono conformi a quanto autorizzato, da ultimo con le concessioni in sanatoria. Su tale pratica il sottoscritto CTU non assume alcuna responsabilità in merito in quanto andranno valutate le norme edilizie vigenti al momento della richiesta della sanatoria.

Oneri Totali: € 2.500,00

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

**Descrizione Abitazione a schiera con area scoperta pertinenziale**

Trattasi di una abitazione a schiera di tipo modesto, sviluppata su un piano fuori terra, a confine con altri fabbricati sui due fianchi e con area pertinenziale sui due fronti (avanti e retro). L'edificio è realizzato in muratura con porticato sul fronte strada, composto da 4 vani oltre il bagno, con pavimenti in piastrelle, rivestimento pareti bagno in piastrelle, pareti e soffitti intonacati, serramenti interni in legno impiallacciato, esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno, porta d'ingresso di tipo blindato. Le finiture sono di recente esecuzione ma il fabbricato ha il manto di copertura sconnesso e parzialmente mancante, tale da produrre infiltrazioni all'interno. Gli impianti sembrano funzionanti, ma non essendo allacciati alle reti pubbliche non se ne garantisce in alcun modo il loro funzionamento e neanche la loro conformità alle norme, mancando del tutto le dichiarazioni di conformità. Esternamente l'edificio è intonacato, con vari fregi e decori, in parte incompleti, con l'area verso strada pavimentata parte in porfido e parte sistemata a giardino, con recinzione di nuova realizzazione in calcestruzzo senza i cancelli. L'area sul retro è inerbita e vi è la presenza di un deposito in lamiera, tipico dei cantieri edili, da rimuovere in quanto abusivo e non regolarizzabile, non si terrà conto quindi di esso precisando che lo smantellamento è di facile attuazione e quindi compreso nel prezzo di stima. L'edificio faceva parte, nel passato, del patrimonio comunale di case popolari. Lo stato è meglio riscontrabile dalle allegate fotografie interne ed esterne.

## Dati tecnici

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00	€ 900,00
portico	sup lorda di pavimento	7,50	0,50	3,75	€ 900,00
terreno	sup lorda di pavimento	193,00	1,00	193,00	€ 15,00

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

comparazione valori medi

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia territorio di Venezia 2015 2° sem. abitazioni civili zona R1 frazioni valori 1150-1350 stato ottimo, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 900/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile, al contesto in cui è ubicato e allo stato di manutenzione in cui si trova.

**8.3 Valutazione**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	67,00	€ 900,00	€ 60.300,00
portico	3,75	€ 900,00	€ 3.375,00
terreno	193,00	€ 15,00	€ 2.895,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 66.570,00</b>

#### **8.4 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 disp. del G.E. € 16.570,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € 4.300,00

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 45.700,00

In seguito a ricerche effettuate presso il Comune di Portogruaro si è riscontrato che gli esecutati non risultano più residenti nel Comune, a seguito di mancata risposta al censimento 2011. Allo stato sono da considerare irreperibili. Per quanto riguarda lo stato civile dei medesimi, nulla risulta al Comune di Portogruaro nè a Cinto Caomaggiore. Vale quindi la dichiarazione in atto di acquisto dell'immobile ove è scritto il regime di separazione dei beni per il matrimonio in Portogallo, mai trascritto in Italia.

Data generazione:  
04-04-2016 11:04:28

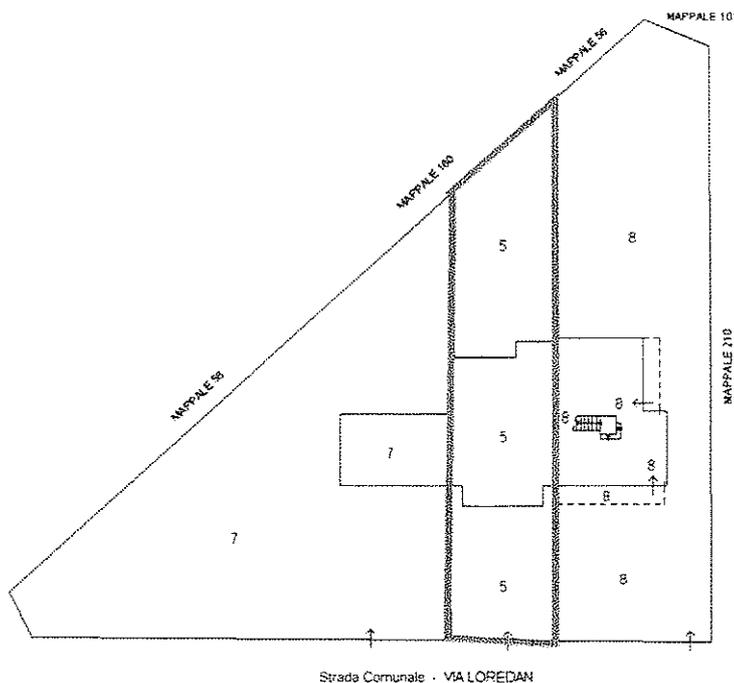
L'Esperto alla stima  
**Geom. Bruno Tomè**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Mancin Alessandro
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Venezia	N. 1789

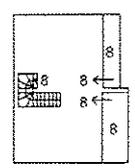
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Comune di Portogruaro	Protocollo n. VE0170530 del 13/09/2011
Sezione: Foglio: 41 Particella: 208	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/04/2016 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 41 - Particella: 208 - Elaborato planimetrico >



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. VE0039578 del 03/03/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro

Via Loredan

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 41

Particella: 208

Subalterno: 5

Compilata da:  
Stefanuto Luca

Iscritto all'albo:  
Geometri

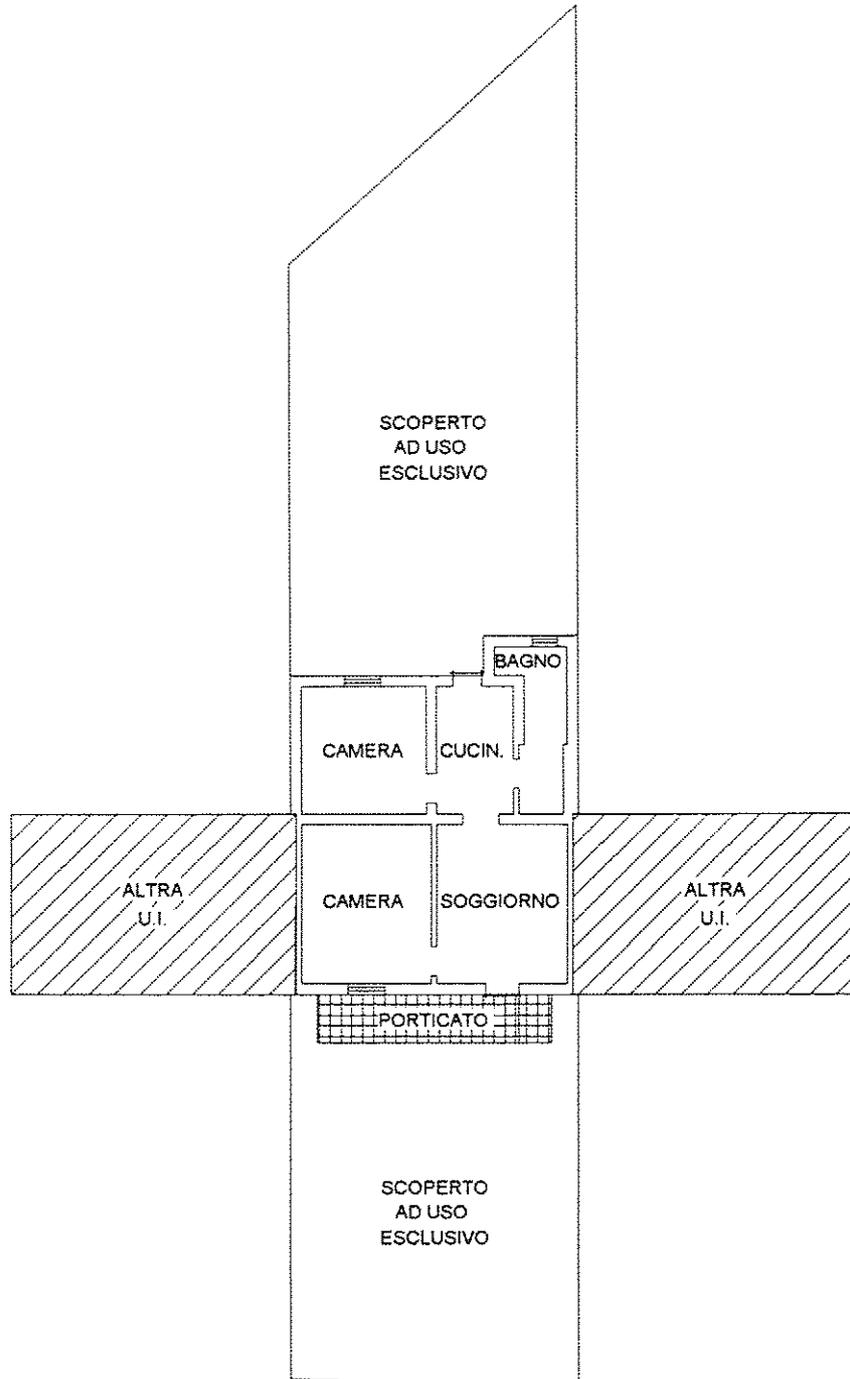
Prov. Venezia

N. 1693

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - Foglio: 41 - Particella: 208 - Subalterno: 5 >  
VIA LOREDAN piano: T;



**PIANTA PIANO TERRA  
(H.=2.90)**



Ultima planimetria in atti



N. 21000

25.06.2010 n. 6.27  
Prod. n. 11.200 n. 2.00

Comune: S. GIACOMO VENEZIA - S. GIACOMO VENEZIA - S. GIACOMO VENEZIA  
Dimensione superficie: 1.200 m<sup>2</sup> circa e 532.000 m<sup>2</sup>

Carta: 1:50000  
Foglio: 11