

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

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **116/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-02-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Fabio Anese  
**Codice fiscale:** NSAFBA69C07G888M  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Piazzale XX Settembre 10 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 3356455800  
**Fax:** 0434524544  
**Email:** fabio.anese@virgilio.it  
**Pec:** fabio.anese@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giuseppe Garibaldi n.49 - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Descrizione zona:** zona centrale della città - centro storico

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione F.26 n.978 sub 3

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

**Dati Catastali:**

Proprietà per 1/1, foglio 26, particella 978, subalterno 3, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 53 , piano T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza 14 vani, superficie Totale: 356 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 356 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 1.446,08

### 2. Possesso

**Bene:** Via Giuseppe Garibaldi n.49 - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione F.26 n.978 sub 3

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Giuseppe Garibaldi n.49 - Portogruaro - (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione F.26 n.978 sub 3

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giuseppe Garibaldi n.49 - Portogruaro - (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione F.26 n.978 sub 3

**Creditori Iscritti:** Unicredit spa (UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A.)

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giuseppe Garibaldi n.49 - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione F.26 n.978 sub 3

**Regime Patrimoniale:** separazione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Giuseppe Garibaldi n.49 - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione F.26 n.978 sub 3

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Giuseppe Garibaldi n.49 - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione F.26 n.978 sub 3

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Giuseppe Garibaldi n.49 - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 350.000,00

**Prezzo da occupato:** -

Beni in **Portogruaro (Venezia)**  
Località/Frazione **Portogruaro**  
Via Giuseppe Garibaldi n.49

**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:**

Identificativo corpo: Abitazione F.26 n.978 sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro, Via Giuseppe Garibaldi n.49

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1/1: foglio 26, particella 978, subalterno 3, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi n. 53, piano T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza 14 vani, superficie Totale: 356 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 356 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 1.446,08.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 23/06/2009 protocollo n. VE0128959 in atti dal 23/06/2009, variazione di classamento (n. 19527.1/2009).
- Variazione nel classamento del 13/07/2005 protocollo n. VE0158681 in atti dal 13/07/2005, variazione di classamento (n. 47014.1/2005)
- Variazione del 17/08/2004 protocollo n. VE0162289 in atti dal 17/08/2004 fusione- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15029.1/2004)
- Istrumento (atto pubblico) del 12/03/1985 protocollo n. VE0133873 voltura in atti dal 27/07/2006 repertorio n.: 1993 rogante: Sirignano, sede: Santo Stino di Livenza, registrazione: PU sede: Portogruaro n: 608 del 29/03/1985 permuta (n. 744.2/1985).

Confini: con sub 8 e sub 2 del mapp.le n.978, mapp.li 880, 860, 831, 142, salvi se altri.

Note: F.26 n.978 sub 3 (ex n.143 sub 13 (ex subb. 4 e 8)).

Tra le parti comuni compete pro-quota il sub 2: B.C.N.C.- scoperto comune ai sub 3, 6 e 8; il sub 10: B.C.N.C.- androne comune ai sub 3, 6, 8 e 9.

Si precisa che il bene immobile oggetto di pignoramento per quota di 1/2 identificato al Catasto Fabbricati Foglio 26, Mappale 978, sub. 7, in Via Giuseppe Garibaldi num. c.m., piano T, in corso di definizione; è stato soppresso giusta variazione del 14/06/2012 prot. n. VE0097383

generando il bene comune non censibile di cui al foglio 26 mappale 978 sub. 10 (Variazione per costituzione di bene comune non censibile in data 14/06/2012 prot. n. VE0097384), che identifica l'androne comune a tutti i subalterni del mappale 978 (novecentosettantotto) subb. 3, 6, 8 e 9.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Centro storico in prossimità del municipio.

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A., contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio Giovanni Pascatti in data 28/08/2008 rep. n. 146391 racc. n.36027; iscritta a Venezia in data 05/09/2008 ai nn. 32065/7065; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 900.000,00; Note: L'ipoteca grava anche su altro immobile non oggetto di esecuzione. Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Unicredit spa, contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 26/04/2016 ai nn. 12384/8400. Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

### - Altra limitazione:

Convenzione per il piano di recupero di iniziativa privata di un fabbricato; a rogito di notaio Pietro Sirignano in data 07/12/1984 rep. n. 1723 racc. n. 1741; trascritta a Venezia in data 28/12/1984 ai nn. 24531/19570.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Costituzione di Fondo Patrimoniale contro e a favore di [redacted] e del coniuge; derivante da costituzione di fondo patrimoniale; a rogito di notaio Giovanni Pascatti in data 29/12/2008 rep. n. 147129 racc. n.36460, trascritto a Venezia in data 12/01/2009 ai nn. 859/531.

Il fondo è stato costituito dopo l'ipoteca volontaria quindi inefficace nei confronti del creditore precedente.

Cancellazione a cura della procedura con spese a carico della parte aggiudicataria.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione F.26 n.978 sub 3

**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:**

**Millesimi di proprietà:** -

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Con atto in data 28/08/2008 repertorio n. 146390 racc. n.36027 Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento (PN), trascritto a Venezia il 05/09/2008 ai nn.32064/19964: "viene costituita servitù di accesso pedonale e carraio nonché manutenzione ai sottoservizi a carico del mappale f. 26 m.n. 978 sub. 7 (androne) e sub. 2 (scoperto, limitatamente alla porzione individuata in colore giallo nella planimetria sopra allegata sub. a) , di proprietà del signor [redacted] e della [redacted]

[redacted] ed a favore dei mappali f. 26 m.n. 978 sub. 4 - 5 e 1, di proprietà della signora [redacted]. Viene costituita servitù di passaggio pedonale e di sottoservizi a carico del mappale f. 26 m.n. 978 sub. 1 (scoperto limitatamente alla porzione colorata in colore nero nella planimetria sopra allegata sub. a) , di proprietà della signora [redacted] ed a favore dei mappali f. 26 m.n. 978 sub. 3 - 8 e 2 di proprietà del signor [redacted] ed a favore dei mappali f. 26 m.n. 978 sub. 6 e 2, di proprietà della società [redacted]

[redacted] si precisa che a ridosso del muro confinante con la proprietà Fogliani sia la proprietà della signora [redacted] sia la proprietà del [redacted] e della società [redacted] potranno installare i motori di condizionatori di servizio del fabbricato sito lungo via Garibaldi, e ciò avendo cura di determinare il minor sacrificio reciproco possibile per spazi ed emissioni. Sui titolari della servitù gravante la proprietà [redacted] graverà la manutenzione dell'eventuale verde rampicante."

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi allegato A.P.E. (redazione a cura del perito estimatore)

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

**Avvertenze ulteriori:** -

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:** [redacted]

**proprietario da ante ventennio ad oggi:**

1. In forza di atto di divisione a rogito Notaio Gramaticopolo in data 04/03/1980 n. 7855/1783-di rep., debitamente registrato, trascritto a Venezia il 17/03/1980 nn. 5434/4395 di formalità, si assegnava alla signora [redacted] l'intera e piena proprietà della scheda n. 3790 (tremilasettecentonovanta) del 20 dicembre 1979.

2. In forza di atto di permuta autenticato nelle firme dal Notaio Pietro Sirignano in data 12/03/1985 n. 1993 di rep., debitamente registrato, trascritto a Venezia il 05/04/1985 nn. 6262/4886 di formalità, il signor [redacted] sopra generalizzato, acquistava a titolo di permuta dalla signora [redacted] intera e piena proprietà delle unità immobiliari da cui deriva fra gli altri il bene immobile oggetto della presente certificazione.

3. In forza di atto di compravendita a rogito notaio Pascatti Giovanni in data 28/08/2008 n. 146390/36027 di rep., debitamente registrato, trascritto a Venezia il 05/09/2008 nn. 32062/19962 di formalità, il signor [redacted] ter alias, acquistava dalla signora [redacted] a quota di comproprietà pari a 1/4 (un quarto) del bene comune non censibile di cui al mappale 978 (novecentosettantotto) sub. 7

(sette) (androne) e la quota di comproprietà pari a 1/6 (un sesto) del bene comune non censibile di cui al mappale 978 (novecentosettantotto) sub. 2 (due) (corte).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: l'immobile risulta ante 1967 e non sono state reperite dagli archivi comunali alcuna pratica edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

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:	Vedi C.D.U. allegato

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione F.26<sup>5</sup>n.978 sub 3**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione che si eleva tra piano terra, primo e secondo di complessivi 14 (quattordici) vani catastali con diritto alla corte comune antistante (comune anche ad altre unità abitative) e accesso da via Garibaldi tramite servitù su sottoportico di proprietà di terzi. Disposizione interna dei vani come da scheda catastale allegata. Priva di parcheggio auto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà.

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **405,80**

E' posto al piano: T-1-2

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 49; subalterno catastale 3.; ha un'altezza utile interna come da scheda catastale allegata.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>granigliato</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a chiocciola</b> rivestimento: <b>granigliato</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**



342,30

**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: 1 sem, 2016

Zona: Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1800

Valore di mercato max (€/mq): 2100

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore.

**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: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): stato conservativo ottimo min. €/mq.1800 - max €/mq. 2100.

## 8.2 Valutazione corpi:

### Abitazione F.26 n.978 sub 3. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra: ingresso, lavanderia, wc, ripostiglio, cantina, ripostiglio, magazzino, vano scala	63,50	€ 1.200,00	€ 76.200,00
Piano primo: vano scala, ingresso pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, bagno e wc	151,75	€ 1.200,00	€ 182.100,00
Piano secondo: vano scala, soggiorno, due camere, bagno e wc	127,05	€ 1.200,00	€ 152.460,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 410.760,00
Valore corpo			€ 410.760,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 410.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 410.760,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione F.26 n.978 sub 3	Abitazione di tipo civile [A2]	342,30	€ 410.760,00	€ 410.760,00

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 61.614,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 349.146,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 350.000,00

## 8.5 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Allegati

1. Verbale di sopralluogo.
2. Foto immobili.
3. Estratto di mappa e visure catastali.
4. Planimetrie catastali.
5. Atti autorizzativi pratiche edilizie, certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori.
6. Certificato di destinazione urbanistica.
7. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.).
8. Titoli di provenienza.
9. Visure ipotecarie in aggiornamento alla documentazione ipo-cat depositata dal creditore procedente e formalità pregiudizievoli nel ventennio.
10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate di inesistenza di contratti di locazione.
11. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio.

Data generazione:  
20-01-2017 19:01:57



ELABORATO PLANIMETRICO	Comune di Porto Gruardo	Particella n. 978	Prov. Venezia	N. 9501
Libero di Porto Gruardo	Distretto: 100	Particella: 978	14/06/2012	612
Immobiliarità pubblica del AREA PATA				

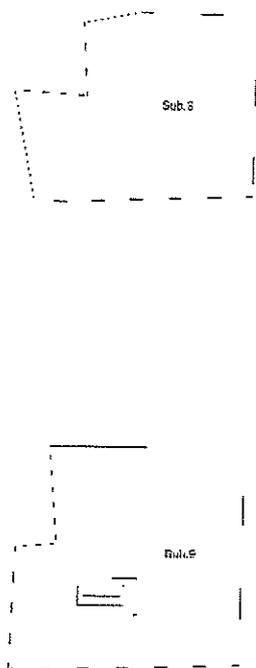
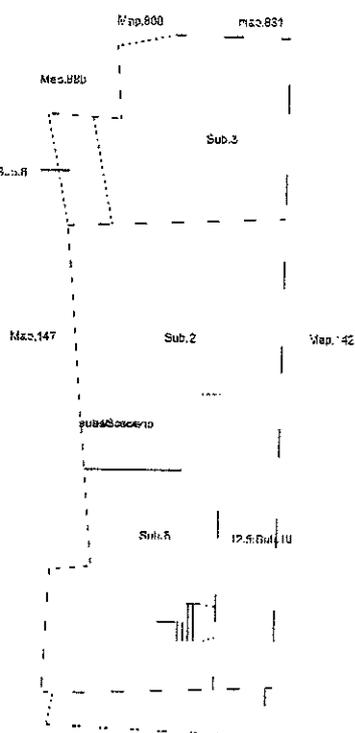
Ultima modificata in atti  
 Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Provinciale di Venezia

Data: 02/11/2016 - n. T337151 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(297x420) - Formato di stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



Via Garibaldi



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

Dichiarazione protocollo n. VE0138850 del 04/07/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro

Via Giuseppe Garibaldi

civ. 53

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 26  
Particella: 978  
Subalterno: 3

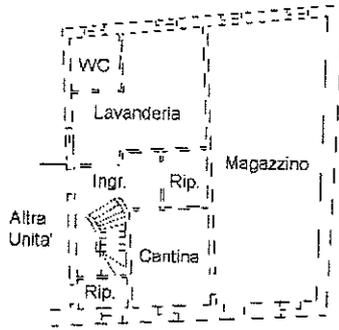
Compilata da:  
Bittolo Bon Renato  
Iscritte all'albo:  
Geometri

Prov. Venezia

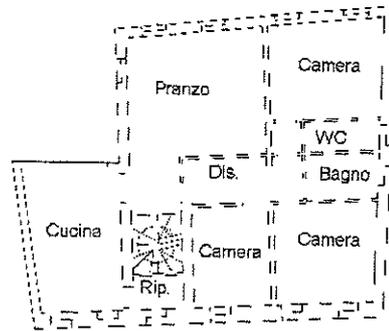
N. 915

Scheda n. 1      Scala 1:200

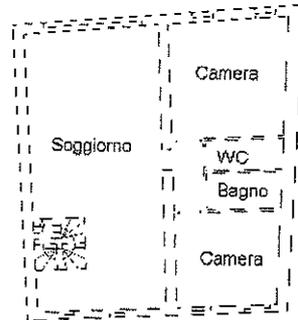
PIANTA PIANO TERRA  
H=2,70



PIANTA PIANO PRIMO  
H=2,70



PIANTA PIANO SECONDO  
H=3,50



prato 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2016 - Comune di PORTOGRUARO (0914) - < Foglio: 26 - Particella: 978 - Subalterno: 3 >