

**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: **Unicredit spa**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **264/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-03-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

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

**Esperto alla stima:** Geom. Bruno Tomè  
**Codice fiscale:** TMOBRN54R27C991F  
**Partita IVA:** 221140932  
**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 **Concordia Sagittaria (VE)**  
Via Maentrada n. 131  
**ALLOGGI AL PRIMO PIANO CON AUTORIMESSA AL PIANO TERRA  
E QUOTA DELLE PARTI COMUNI**

**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 a

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 1, particella 801, subalterno 2, indirizzo Via Maentrada n. 137 , piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8.5, superficie catastale mq 155, rendita € 395.09

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 1, particella 801, subalterno 4, indirizzo Via Maentrada n. 137 , piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 19, superficie catastale mq 23, rendita € 29.44

Nelle planimetrie è indicato come comune alle unità immobiliari il vano caldaia al piano terra e la corte scoperta. Non sono precisate quote di comproprietà millesimali con le altre unità immobiliari del complesso condominiale.

**Non conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali non corrispondono alla situazione di fatto dell'immobile. Sub 2: vi sono varie difformità nell'indicazione dei vani e della scala, nella suddivisione in due porzioni dell'unità immobiliare, nei fori esterni e murature interne e perimetrali, nella realizzazione di una scala per accedere al secondo piano ove è stato ricavato un ulteriore alloggio, abusivo sotto tutti i punti di vista; sub 4: vi sono difformità per fori esterni e indicazione perimetrali.

Rifacimento accatastamento, a stima: € 1.800,00

**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.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Gli immobili oggetto della presente relazione sono occupati senza alcun titolo opponibile alla procedura e in contrasto alle norme sul soggiorno.

Note: L'esecutato risiede nell'alloggio abusivo posto al secondo piano



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit spa; a rogito notaio Jus in data 29/12/2006 rep.n. 119938; Iscritta a Venezia in data 25/01/2007 ai nn. 3653/812; Importo ipoteca: € 192.000; Importo capitale: € 128.000.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia polis spa; a rogito di Equitalia polis spa Napoli in data 02/07/2009 rep.n. 116554; Iscritta a Venezia in data 13/07/2009 ai nn. 24607/5362; Importo ipoteca: € 169360.62; Importo capitale: € 84680.31.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia polis spa; a rogito di Equitalia polis spa Napoli in data 26/11/2010 rep.n. 262; Iscritta a Venezia in data 07/12/2010 ai nn. 40202/9015; Importo ipoteca: € 367439.78; Importo capitale: € 183719.89.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit spa; A rogito di Tribunale di Venezia in data 06/08/2012 rep.n. 5204; Iscritta a Venezia in data 22/08/2012 ai nn. 24525/3654; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 104423.04.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia spa; a rogito di Tribunale di Venezia in data 19/02/2014 rep.n. 1013; Iscritta a Venezia in data 16/04/2014 ai nn. 9471/1305; Importo ipoteca: € 50000.00; Importo capitale: € 28501.59.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione; a rogito di Tribunale di Venezia in data 08/09/2017 rep.n. 1327; Iscritta a Venezia in data 13/09/2017 ai nn. 29686/5199; Importo ipoteca: € 260020.26; Importo capitale: € 130010.13.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Unicredit spa; a rogito Tribunale di Pordenone in data 22/09/2017 rep.n. 3138 trascritto a Venezia in data 11/12/2017 ai nn. 40478/27044.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non vi sono spese condominiali a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

#### 6. ATTUALE PROPRIETARIO:

**Proprietario:** [REDACTED] dal 29/12/2006 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Jus, in data 29/12/2006, rep.n. 119937/23544; registrato a Pordenone, in data 24/01/2007, al n. 768/1T; trascritto a Venezia, in data 25/01/2007, ai nn. 3662/2250.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio originario costruito antecedentemente il 1° settembre 1967 (nel rogito di acquisto è indicato l'anno 1960 ma in comune non si è reperito alcunchè, così pure l'abitabilità)

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: sistemazione interna  
Rilascio in data 02/12/1974 al n. di prot. 135



Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità in data 04/01/1979

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: costruzione autorimessa

Rilascio in data 29/03/1996 al n. di prot. 9411/96 concessione n. 1098

Tipo pratica: Richiesta autorizzazione di abitabilità

Presentazione in data 26/09/2006 al n. di prot. 23966 (non è seguito alcun provvedimento a il sottoscritto ritiene la richiesta incompleta, quindi non si può formare il silenzio assenso, contrariamente a quanto indicato nel rogito di acquisto notaio Jus)

### **7.1 Non conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare non corrisponde a quanto autorizzato per le seguenti modifiche: suddivisione in due unità dell'alloggio, è stato realizzato nel sottotetto un ulteriore alloggio con accesso da una scala interna di nuova realizzazione, sono stati modificate le pareti e le facciate del fabbricato, è stata posta una vetrata sul poggolo al primo piano, vi sono varie edificazioni abusive sull'area comune al piano terra. Alcune opere non sono sanabili (nuovo allpoggio al secondo piano, costruzioni al piano terra su aree comuni) e quindi vanno demolite, si ipotizzano i seguenti costi per la regolarizzazione, precisando che il sottoscritto non assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento, in quanto secondo la vigente legislazione in materia le opere abusive si sanano con la doppia conformità alle norme, al momento della realizzazione e al momento della domanda di sanatoria, fatto oggi imponderabile; è onere dell'acquirente la verifica della effettiva sanabilità degli abusi riscontrati.

sanatoria edilizia, per quanto possibile sanare costo a stima: € 4.000,00

opere edili di demolizione e trasporto a discarica manufatti piano terra e alloggio al secondo piano, a stima: € 10.000,00

Oneri Totali per ricondurre alla regolarità edilizia: **€ 14.000,00**

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

note: Nell'atto di acquisto notaio Jus l'esecutato ha espressamente dichiarato (all'art. 2) di aver visitato l'immobile acquistato (di cui è parte quanto oggetto della presente relazione) e di non avere eccezioni e riserve da sollevare, quanto anzi detto in riferimento agli abusi riscontrati dal sottoscritto, che l'esecutato asserisce di non aver effettuato ed esistenti prima dell'acquisto.

### **7.2 Nota urbanistica**

L'edificio è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 in quanto compreso nella fascia di 150 dal fiume Lemene.



## Descrizione

Trattasi di una porzione di unità residenziale in un fabbricato che comprende altre unità al piano terra non oggetto della presente stima. L'edificio è di costruzione degli anni 60, sviluppato su tre piani fuori terra, in zona periferica del Comune, nei pressi del fiume Lemene. Il fabbricato è realizzato in muratura, con solai in laterocemento, tetto pure in elementi di calcestruzzo, con muri e soffitti intinacati, pavimenti in piastrelle, parchetti di legno e parti in graniglia lucidata a piombo, scala esterna di collegamento tra i piani in CA con gradini in graniglia levigata senza copertura, serramenti in legno verniciato con vetrocamera e avvolgibili, impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia nel garage al piano terra con alimentazione a gas di rete, sono presenti stufe a combustibile solido, impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico, impianto di condizionamento con gruppo esterno e 2 split interni, impianto elettrico. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La conformazione planimetrica della porzione oggetto di stima occupa l'intero primo piano, è alquanto scombinata dal punto di vista funzionale, con vani non ben definiti e la suddivisione in due unità con separazione approssimativa. Per l'accesso all'unità residenziale al secondo piano (del tutto abusiva e priva dei requisiti di agibilità) è stata ricavata una scala interna con gradini rivestiti in legno. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti tecnologici (quello elettrico in particolare evidenzia scatole di derivazione e collegamento aperte con fili sbordanti, con un immediato pericolo per le persone). Manca qualsiasi documento di conformità. Non risulta alcun certificato di collaudo statico e pertanto l'edificio non è da considerare antisismico. Al piano terra vi è l'autorimessa realizzata con struttura leggera e tamponamenti laterali e posteriore e copertura in lastre ondulate in eternit con amianto; all'interno vi è una caldaia per il riscaldamento in spregio alle norme di sicurezza, l'area scoperta comune, presenta una porzione recintata e la presenza di due costruzioni non autorizzate (un pergolato coperto e un ampliamento del pianoterra) realizzate sull'area comune, che a giudizio del sottoscritto non sono sanabili, quindi da demolire. Lo stato dell'immobile è meglio evidenziato nelle allegare fotografie.

### DATI TECNICI (desunti dalla planimetria catastale)

Destinazione	Parametro	Superficie equivalente	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio piano primo	sup lorda di pavimento	147,00	1,00	147,00
Poggiolo primo piano	sup lorda di pavimento	5,28	0,40	5,28
Autorimessa piano terra	sup lorda di pavimento	11,00	0,50	11,00
Quota cortile e CT comuni	A corpo			A corpo



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2018 1° sem. Concordia Sagittaria zona C1 periferia abitazioni di tipo economico stato ottimo valori unitari per mq 1100 - 1400, 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 e al contesto in cui è ubicato.

### 8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano primo	147,00	€ 900,00	€ 132.300,00
Poggiolo primo piano	5,28	€ 900,00	€ 4.752,00
Autorimessa piano terra	11,00	€ 900,00	€ 9.900,00
Quota cortile e CT comuni	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			<b>€ 156.952,00</b>

### 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. € 23.952,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 15.800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.200,00

## 9. FORMAZIONE UNICO LOTTO E INDIVISIBILITA' DEI BENI

I beni oggetto di valutazione con la presente relazione, si ritiene vadano alienati in unico lotto, in quanto corrispondenti alle modalità di acquisto e la loro vendita in altre forme (in più porzioni nello specifico) ne pregiudicherebbe il valore e la commerciabilità, tenuto conto del contesto in cui si trovano, e comporterebbe la creazione di ulteriori inutili e penalizzanti servitù che ridurrebbero il valore del complesso immobiliare rispetto a quella che presuppone la vendita in unico contesto.

## 10. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATO

L'esecutato risulta celibe.

Data generazione:

20-02-2019 19:02:16

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



**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: **Unicredit spa**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **264/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-03-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
INTEGRAZIONE**

**Esperto alla stima:** Geom. Bruno Tomè  
**Codice fiscale:** TMOBRN54R27C991F  
**Partita IVA:** 221140932  
**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 Concordia Sagittaria (VE)**  
Via Maentrada n. 131  
**ALLOGGI AL PRIMO PIANO CON AUTORIMESSA AL PIANO TERRA**  
**E QUOTA DELLE PARTI COMUNI**

**PREMESSA**

Il sottoscritto ha redatto e depositato la relazione di stima dei beni oggetto di procedura esecutiva, con atto in data 20-02-2019.

Successivamente, nell'udienza del 20/03/2019, l'avvocato della parte esecutata ha sollevato una eccezione riguardo la descrizione dei beni, meglio, riguardo la presenza di opere non sanabili sulle aree comuni, riscontrate dal sottoscritto (un gazebo coperto e un ampliamento al piano terra, sbordante sull'area comune, ben evidenziati nelle fotografie allegate alla relazione di stima.

L'eccezione è riferita al fatto che nella parallela procedura esecutiva n. 263/2017, riguardante le unità immobiliari al piano terra, sempre di proprietà del medesimo esecutato, nulla veniva detto in merito a dette opere abusive nella relazione del CTU di detta procedura.

**CHIARIMENTI**

Si richiama parte del quesito/incarico che il Giudice conferisce al CTU (esperto): punto 2) descriva ... l'immobile ... indicando dettagliatamente ... eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Punto 9) indichi la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative ... In caso di costruzione realizzata in difformità ... descriva dettagliatamente gli abusi riscontrati e indichi la possibilità di sanatoria...

Il sottoscritto, nella descrizione dei beni oggetto di procedura, ha evidenziato varie opere non autorizzate (abusive), ed ha chiesto al Giudice per una (unità in sopraelevazione) se doveva essere descritta e valutata, ottenendo risposta negativa, e quindi in conformità all'incarico ha descritto ciò che è liberamente e pacificamente visibile sulle parti comuni (nello specifico l'area scoperta dell'edificio) indicata catastalmente nelle planimetrie delle varie unità immobiliari (comprese quelle oggetto della procedura 263/2017) come "attinenza scoperta in comune", come peraltro riportato nell'allegato B al rogito di acquisto dell'esecutato, rep. 119937 in data 29/12/2006 notaio Romano Jus, allegato alla relazione di stima depositata.

Su tale area scoperta insistono i manufatti descritti e fotografati dal sottoscritto, ed indicati come non autorizzati e non sanabili, prevedendo alla pagina 4 della mia relazione, punto 7.1, una somma per la demolizione dei manufatti abusivi.

Allego alla presente un estratto dal sito di mappe Google, liberamente accessibile a chiunque, ove risulta che con ripresa aerea datata 26 giugno 2017 sono già presenti i due manufatti abusivi, sopra descritti, sull'area scoperta pertinenziale.

Ritengo di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, descrivendo e fotografando i due manufatti, e quindi non sono in grado di spiegare perchè nella relazione di stima della parallela procedura 263/2017 non sia stata indicata la presenza di tali opere abusive, perchè questa eventuale domanda va posta all'altro CTU, non al sottoscritto.

Di seguito l'allegato citato (rilievo aereo datato 25/06/2017)

Data generazione:  
19-04-2019

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







MODULARIO  
F. rig. rend. 497

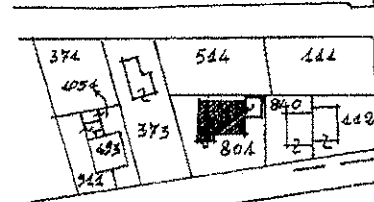
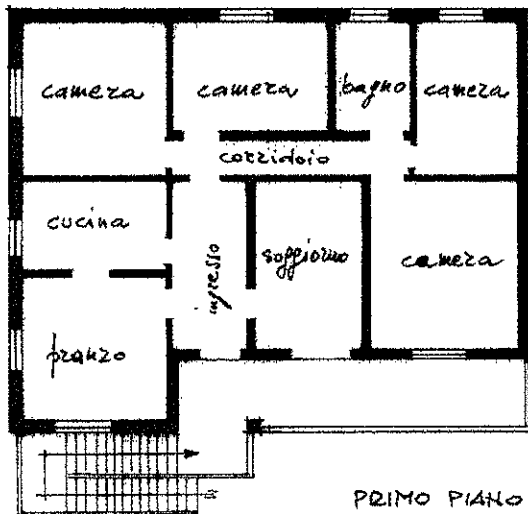
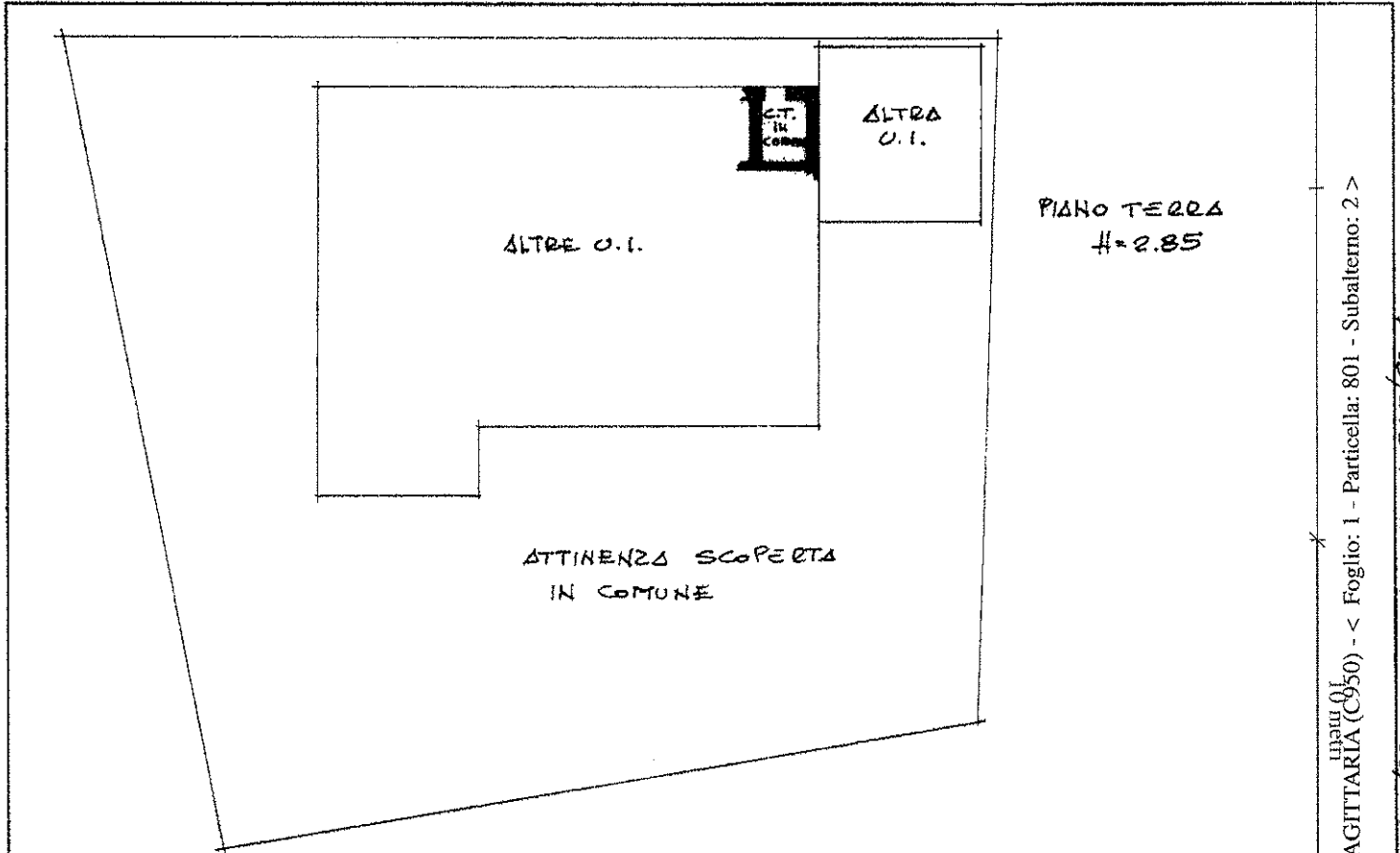


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

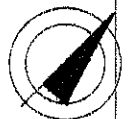
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CONCORDIA SAGITTARIA via Maentrada civ. 137



ESTRATTO MAPPALE  
SCALE 1:2000  
FOGLIO 1  
MAPPALE 801

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

*V82  
2460A*

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in attuazione

Compilata da: GeoM. [redacted]  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 30/10/1989 - Data: 30/10/2018 - n. T119816 - Richiedente: TMOBRN54R27C991F  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

in 801 SCHEDA  
246/82.A

data 20.09.89 Firma [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/10/2018 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - < Foglio: 1 - Particella: 801 - Subalterno: 2 >  
VIA MAENTRADA n. 137 piano: 1-1;

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



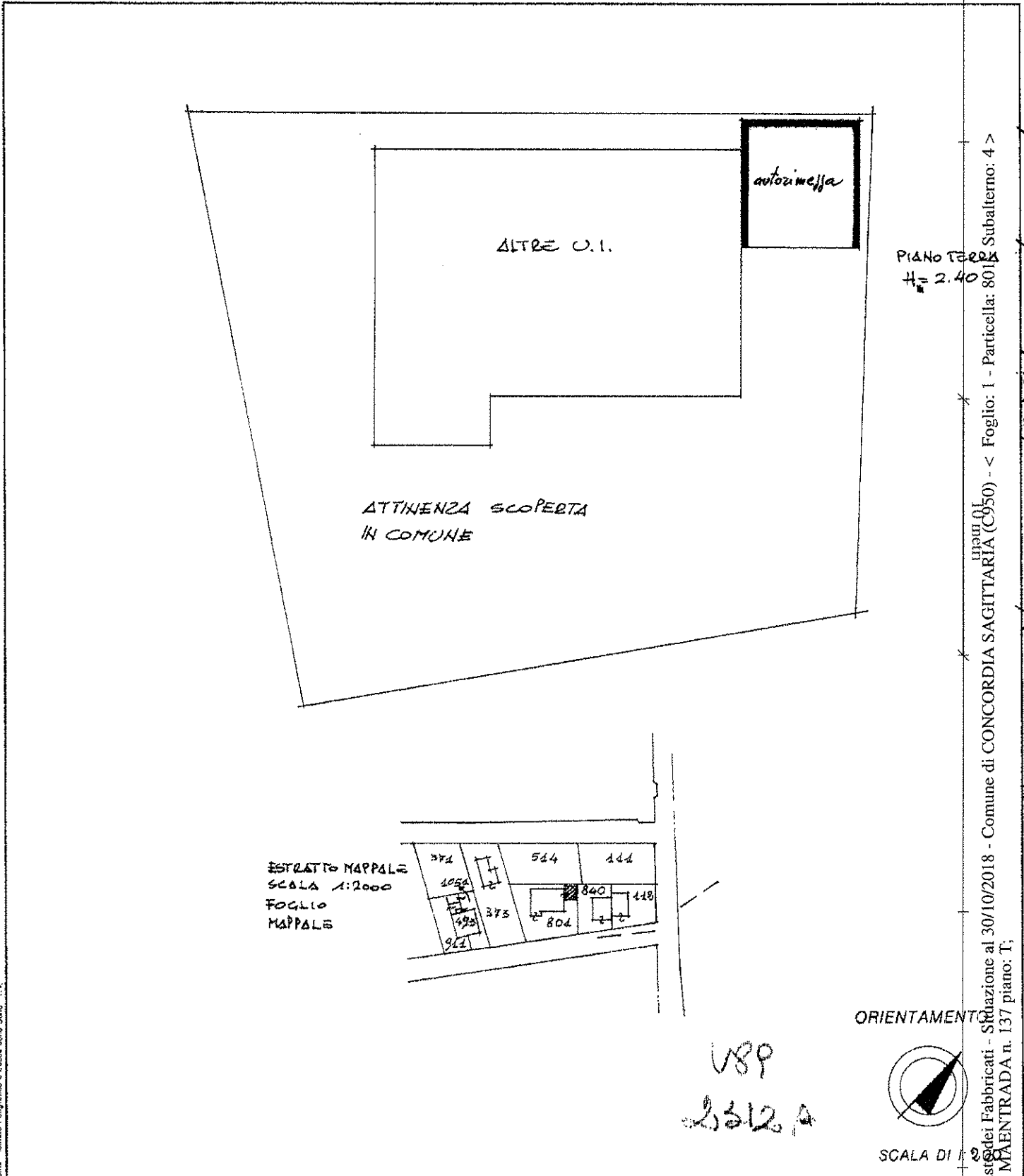
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

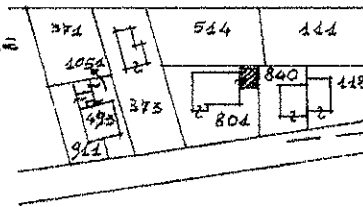
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CONCORDIA SAGITTARIA via Maentrada

civ. 137



ESTRATTO MAPPALÈ  
SCALA 1:2000  
FOGLIO  
MAPPALÈ



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/10/2018 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - < Foglio: 1 - Particella: 801 Subalterno: 4 >  
VIA MAENTRADA n. 137 piano: 1;

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in variazione

Compilata dal Geou [Titolo cognome e nome]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 30/10/1989 - Data: 30/10/2018 - n. T119819 - Richiedente: TMOBRN54R27C991F

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

801 sub SCHEDA  
244/82 B + 245/82 B +  
1 244/82 B

data 20.09.89 Firma [redacted]

