

**STUDIO TECNICO GAMMASEI**

**Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'**  
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: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **56/2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**ALLOGGIO CON MAGAZZINO E AREA SCOPERTA**

**Esperto alla stima:** Geom. Bruno Tomè  
**Codice fiscale:** TMOBRN54R27C991F  
**Partita IVA:** 00221140932  
**Studio in:** Via Montello 63 - 33084 Cordenons  
**Telefono:** 0434 931348  
**Email:** bruno.tome@hotmail.it  
**Pec:** bruno.tome@geopec.it

**Lotto: 001**  
**ALLOGGIO CON MAGAZZINO E AREA SCOPERTA**

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**

**Piena proprietà di 1/1 ad** [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 24, particella 426, subalterno 1, indirizzo Via B.Croce 1, piano T-1, categoria C/3, classe 3, consistenza mq 111, superficie catastale mq 111, rendita € 309.56 (deposito al piano terra)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 24, particella 426, subalterno 2, indirizzo Via B.Croce 3, piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7.5, superficie catastale mq 130, rendita € 484.18 (alloggio al piano primo)

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** foglio 24, particella 426, qualità ente urbano, superficie catastale mq 660 (area di sedime del fabbricato)

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra è indicata una scala interna che non risulta esistente. Va quindi rifatta la scheda catastale per l'unità interessata sub 1.

Oneri Totali: Rifacimento Docfa sub 1: costo a stima € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale e viabilità principale in lato ovest

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] Iscritta a Venezia in data 14/04/2005 ai nn. 15345/3437; Importo ipoteca: € 220000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritta a Venezia in data 27/08/2019 ai nn. 29364/5165; Importo ipoteca: € 180000.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro ZANON [REDACTED] Iscritta a Venezia in data 10/09/2019 ai nn. 30266/5320; Importo ipoteca: € 90000.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Venezia in data 15/04/2022 ai nn. 13089/9298.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese condominiali a carico dell'immobile oggetto di esecuzione  
Non è presente l'APE  
Non è noto l'indice di prestazione energetica

## 6. ATTUALE PROPRIETARIO:

**Proprietario:** [REDACTED] dal 05/04/2005 in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pasqualis, in data 05/04/2005, rep.n. 17638; trascritto a Venezia, in data 14/04/2005, ai nn. 15344/9134.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato originario (piano terra uso deposito) realizzato ante 1° settembre 1967  
NOTE: Costruzione edificio nel 1960

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento e sopraelevazione laboratorio per costruzione appartamento  
Rilascio in data 06/05/1974 al n. di prot. 4932

Tipo pratica: Abitabilità fabbricato

Rilascio in data 21/06/1976 al n. di prot. 8571

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria

Per lavori: spostamento fabbricato e modifiche prospettiche  
Rilascio in data 18/12/1997 al n. di prot. 3237

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato (condono) tranne che per la mancanza della scala interna al piano terra e indicata nella pratica di condono edilizio, non realizzata. La sua mancanza, trattandosi di opera interna, non necessita di sanatoria edilizia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Dati urbanistici

L'immobile è ubicato secondo il vigente PRGC in Zona B2. Le norme sono reperibili presso il Comune di Portogruaro. L'immobile è escluso dal vincolo paesaggistico, ricade nella fascia di rispetto idrografica e ricade in zona P1 a pericolosità idraulica moderata secondo il PAI.

## Descrizione

Trattasi di un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra. Il piano terra è destinato a deposito con porticato aperto e il primo piano è destinato a residenza con accesso tramite scala esterna aperta. L'area scoperta è sistemata a giardino con la presenza di piante di alto fusto, recintata parte con muro e maglie metalliche e parte solo con maglie metalliche su paletti, con cancelli in metallo. Le facciate sono intonacate con marmorino bianco e il soffitto del portico al piano terra è con solaio bausta a vista. L'edificio è costruito con strutture verticali in muratura, solai Bausta (travetti e pignatte di laterizio) tramezze in laterizio, falde del tetto su solaio Bausta, copertura in tegole di calcestruzzo e grondaie in lamiera zincata semplice, con accesso al tetto tramite scala retrattile sul portico del primo piano, non utilizzabile. L'immobile dispone degli allacciamenti alle reti elettrica, gas e acquedotto. L'unità al piano terra ad uso deposito è internamente composta da un locale con due piccoli accessori, un ripostiglio e un servizio igienico, accessibili dall'interno con porte interne in legno tamburate; le finiture sono pavimento in calcestruzzo frattazzato, pareti e soffitti al grezzo (muri in blocchi di calcestruzzo e solaio bausta), serramenti in profili di ferro privi di vetri, assenza di impianti funzionanti, presenza di infiltrazioni d'acqua piovana dalle pareti. L'unità residenziale al primo piano è composta da ingresso, pranzo, cucinino, soggiorno, corridoio notte, tre camere e bagno con due portici/poggioli e accesso da scala esterna scoperta. Le finiture sono pavimenti zona giorno in graniglia levigata e lucidata, bagno in piastrelle (anche le pareti), camere in parchetti di legno 10x10 danneggiati, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, porte interne in legno tamburate, serramenti esterni in legno verniciato trasparente, vetri semplici con avvolgibili in plastica entro cassonetti. Gli impianti non sono conformi alle vigenti norme e quello di riscaldamento, con caldaia posizionata al piano terra entro il deposito, non è funzionante. E' presente un caminetto in muratura nel soggiorno. Lo stato dell'immobile si presenta in notevole stato di cattiva manutenzione bisognoso di interventi radicali agli impianti e finiture interne ed esterne. Il mappale di proprietà è in parte soggetto a servitù di transito a favore dei lotti e fabbricati limitrofi, restando a carico dell'acquirente la esatta verifica dei confini di proprietà. Sul lato ovest dell'immoblie esiste la strada SP 463, con carreggiata sopraelevata rispetto al piano naturale del terreno, che costituisce un elemento negativo sia per i rumori che per le emissioni inquinanti. Lo stato del fabbricato e dell'area scoperta è rilevabile nelle allegate fotografie.

### DATI TECNICI (rilevati dai dati catastali)

| Destinazione             | Parametro              | Superficie reale | Coeff.  | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------------------|------------------------|------------------|---------|------------------------|-----------------|
| Laboratorio piano terra  | sup lorda di pavimento | 77,39            | 0,70    | 77,39                  | € 1.000,00      |
| Portico pianoterra       | sup lorda di pavimento | 37,00            | 0,30    | 11,10                  | € 1.000,00      |
| Appartamento primo piano | sup lorda di pavimento | 131,75           | 1,00    | 131,75                 | € 1.000,00      |
| poggioli primo piano     | sup lorda di pavimento | 28,30            | 0,30    | 8,49                   | € 1.000,00      |
| Terreno pertinenziale    | Superficie catastale   | 660,00           | A corpo |                        | € 10.000,00     |

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

comparazione valori medi

Osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2022 1° sem. Portogruaro zona centrale capoluogo zona B2 abitazioni di tipo economico stato normale valori unitari mq 950 - 1200, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 1000/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato, con riduzione percentuale del valore per lo stato manutentivo del piano terra/primo piano e per la vicinanza della strada SP 463..

**8.2 Valutazione corpi:****ALLOGGIO CON MAGAZZINO E AREA SCOPERTA.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Laboratorio piano terra            | 77,39                         | € 1.000,00             | € 77.390,00               |
| Portico pianoterra                 | 11,10                         | € 1.000,00             | € 11.100,00               |
| Appartamento primo piano           | 131,75                        | € 1.000,00             | € 131.750,00              |
| poggioli primo piano               | 8,49                          | € 1.000,00             | € 8.490,00                |
| Terreno pertinenziale              | 660,00                        | € 10.000,00            | € 10.000,00               |
| Valore complessivo diritto e quota |                               |                        | € 238.730,00              |

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. | € 35.730,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale, a stima   | € 1.000,00  |
| Riduzione del valore per omessa manutenzione impianti/finiture  | € 12.000,00 |
| Riduzione del valore per vicinanza viabilità SP 463   | € 10.000,00 |

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 180.000,00**

**9. FORMAZIONE UNICO LOTTO**

Si ritiene vada alienato l'intero fabbricato in unico lotto, sia per la conformazione degli impianti tecnologici, che per non deprimere in valore dell'immobile, sicura conseguenza di una vendita separata delle 2 unità immobiliari che compongono il fabbricato. La vendita in unico lotto non compromette l'utilizzo eventuale da parte dell'acquirente delle agevolazioni fiscali per la prima casa.

## **10. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATO**

Come risulta dalla certificazione allegata, l'esecutato è di stato civile libero.

Data generazione:

30-01-2023 10:01:01

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