



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: [gianluca.bubbola@libero.it](mailto:gianluca.bubbola@libero.it)

P.E.C.: [gianluca.bubbola@ingpec.eu](mailto:gianluca.bubbola@ingpec.eu)

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G88D

## **TRIBUNALE DI PORDENONE**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 316/2016**

**PROMOSSA DA: BANCO POPOLARE SOC. COOP.**

**CONTRO:**



## **PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U**

Pordenone, 08.10.2017

Il C.T.U.  
dott. ing. Gianluca Bubbola

TRIBUNALE DI PORDENONE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 316/2016

PROMOSSA DA: BANCO POPOLARE SOC. COOP.

CONTRO: [REDACTED]

Il G.E. dott.ssa Monica Biasutti conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA** - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 7) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad



- € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare);
- 11) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;
  - 12) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  - 13) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
  - 14) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
  - 15) **DICA**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
  - 16) **DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Di seguito si riporta la perizia di stima redatta attraverso l'utilizzo del portale Efisystem.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** viale Trieste, 31/A - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Descrizione zona:** Zona densamente urbanizzata in prossimità di viabilità principale di alto traffico, specie nel periodo estivo.

**Lotto:** 001 - UFFICIO

**Corpo:** UFFICIO

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

**Dati Catastali:** sezione censuaria G914, foglio 28, particella 2501, qualità ente urbano, superficie catastale 3639, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

proprietà per 1/1, foglio 28, particella 2501, subalterno 23, indirizzo viale Trieste, 31, scala A, interno 2-3, piano 1, comune G914, categoria A/10, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 133 mq, rendita € 2187,19,

proprietà per 1/1, foglio 28, particella 2501, subalterno 117, indirizzo viale Trieste,



31, scala A, piano -1, comune G914, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 35,95.

Proprietà per 1/1, foglio 28, particella 2501, subalterno 119, indirizzo viale Trieste, 31, scala A, piano -1, comune G914, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 35,95

## 2. Possesso

**Bene:** viale Trieste, 31/A - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001 - UFFICIO

**Corpo:** UFFICIO

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 10/08/2016 per l'importo di euro 9.600,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si ritiene il canone mensile di € 800 congruo. Registrato a Venezia il 11/08/2016 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/08/2022 Data di rilascio: 31/08/2022

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** viale Trieste, 31/A - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001 - UFFICIO

**Corpo:** UFFICIO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** viale Trieste, 31/A - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001 - UFFICIO

**Corpo:** UFFICIO

**Creditori Iscritti:** Banco Popolare Società Cooperativa

## 5. Comproprietari

**Beni:** viale Trieste, 31/A - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001 - UFFICIO

**Corpo:** UFFICIO

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** viale Trieste, 31/A - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001 - UFFICIO

**Corpo:** UFFICIO

**Continuità delle trascrizioni:** SI



Beni in Portogruaro (Venezia)  
Località/Frazione  
viale Trieste, 31/A

**Lotto: 001 - UFFICIO**

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: UFFICIO.

Uffici e studi privati [A10] sito in viale Trieste, 31/A

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria G914, foglio 28, particella 2501, qualità ente urbano, superficie catastale 3639, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Confini: NORD: mapp. 2502 EST: mapp. 2506, 291, 89 SUD: mapp. 2500, strada pubblica OVEST: mapp. 186, 2335

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 28, particella 2501, subalterno 23, indirizzo viale Trieste, 31, scala A, interno 2-3, piano 1, comune G914, categoria A/10, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 133 mq, rendita € 2187,19

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/01/2011 Repertorio n.: 27596 Rogante: MICHIELAN ANTONIO Sede: PORTOGRUARO

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5.1/2011)

Confini: v. catasto terreni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 28, particella 2501, subalterno 117, indirizzo viale Trieste, 31, scala A, piano -1, comune G914, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 35,95

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/01/2011 Repertorio n.: 27596 Rogante: MICHIELAN ANTONIO Sede: PORTOGRUARO

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5.1/2011)

Confini: v. catasto terreni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 28, particella 2501, subalterno 119, indirizzo



viale Trieste, 31, scala A, piano -1, comune G914, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 35,95

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/01/2011 Repertorio n.: 27596 Rogante: MICHIELAN ANTONIO Sede: PORTOGRUARO

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5.1/2011)

Confini: v. catasto terreni

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Quartiere a margine della strada statale di grande traffico, con viabilità secondaria di accesso e aree a parcheggio private e pubbliche. Presenza di residenze e attività commerciali vicine. Buon collegamento con il centro cittadino.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** turistiche

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Lignano Sabbiadoro, Bibione.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 10/08/2016 per l'importo di euro 9.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si ritiene il canone mensile di € 800 congruo..

Registrato a Venezia il 11/08/2016

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/08/2022

Data di rilascio: 31/08/2022

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il contratto di affitto è stato pignorato per la metà dal condominio "Meridiana", per coprire le spese di gestione arretrate(€ 9.420,28), con sentenza del 18.04.2017 R.G. n° 233/17 del Tribunale di Pordenone.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da: mutuo ; A rogito di notaio Michielan in data 23/12/2010 ai nn. 27597/11904; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/01/2011 ai nn. 8/3; Importo ipoteca: € 482400; Importo capitale: € 268000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento immobili a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 16/09/2016 ai nn. 3390/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 29/09/2016 ai nn. 30727/20612.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** UFFICIO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**



**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.500,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 9.400,00 €. Contattato l'amministratore, questo non ha fornito i dati richiesti. Esiste un debito da parte dell'esecutato nei confronti del condominio "Meridiana" di circa 9400 €, per cui il condominio stesso ha proceduto al pignoramento di € 400 mensili dal canone di affitto, fino a copertura del debito (v. Allegato 8 della perizia)

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** A

**Note Indice di prestazione energetica:** L'A.P.E. reperito è allegato al contratto di affitto dell'immobile. Contattato il VE.NET, ente regionale preposto alla gestione del catasto degli A.C.E./A.P.E. ha confermato che, per quanto da loro riscontrabile, tale certificazione energetica non risulta da loro depositata. Contattato il certificatore dell'immobile, non ha saputo fornire indicazioni in merito al deposito di tale A.P.E. Si può ragionevolmente ritenere che tale certificazione energetica non sia mai stata depositata, come prevede la normativa in materia.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** non noti

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 6/12/2010 ad oggi (attuale/proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Michielan, in data 23/12/2010, ai nn. 27596/11903; trascritto a Venezia, in data 03/01/2011, ai nn. 7/5.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione di un immobile ad uso residenziale, commerciale e direzionale all'interno del P.R. Comparto 4

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2006 al n. di prot. 2666

Rilascio in data 29/09/2006 al n. di prot. 0049934

Abitabilità/agibilità in data 21/07/2010 al n. di prot. 0034589

Numero pratica: Pratica 03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Demolizione fabbricati esistenti

Oggetto: demolizione

Presentazione in data 13/12/2006 al n. di prot. 0063554

Numero pratica: Pratica 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria al P.C. n° 49934 del 29.09.2006 per la nuova costruzione di un immobile ad uso residenziale, commerciale e direzionale all'interno del P.R. Comparto 4

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/04/2010 al n. di prot. 0016999

Rilascio in data 23/06/2010 al n. di prot. 0029401

Abitabilità/agibilità in data 21/07/2010 al n. di prot. 0034589



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel/fax 0434.555.235

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBCLC68H1Z1C888D

**7.1 Conformità edilizia:****Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un varco ad unione di n° 2 locali interni all'immobile

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Unione locali tramite parziale demolizione parete divisoria.

Sanzione, spese tecniche e modifiche catastali, importo stimato.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica****Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
In forza della delibera:	DGR 250 del 13.12.1991
Zona omogenea:	B2 - PUA di particolare rilievo n° 17
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Edilizia
Estremi delle convenzioni:	n° 22890/8667 di rep. Notaio Michielan, trascritta a Venezia al n° 39749/23132 del 26.09.2005
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **UFFICIO**

L'immobile oggetto di stima si trova al piano primo del condominio Meridiana a Portogruaro. Esso è costituito da un lungo corridoio di distribuzione dal quale si accede ad un locale ad uso sala di attesa, a n° 5 locali uffici, di cui n° 2 uniti tra di loro (in posizione centrale dell'immobile) ed ad una zona ad uso servizi igiene con antibagno e seconda uscita sul vano scale comune.

Le partizioni interne sono per lo più in cartongesso, tutti i locali lavorativi sono dotati di impianto di condizionamento con motori esterni e split interni, impianto di riscaldamento centralizzato con distribuzione a pavimento e regolazione con termostati ambiente. Le finiture sono medio buone, i serramenti dotati di





vetrocamera.

Sono presenti i principali impianti elettrici, tv e citofonico.

Le pavimentazioni sono in prefinito eccetto il locale bagno, piastrellato a pavimento ed a parete. Esternamente sono presenti n° 3 terrazze scoperte.

Le strutture dell'edificio sono del tipo misto in c.a. e tamponamenti in laterizio. I solai sono del tipo in latero cemento, mentre la copertura è a falde inclinate con manto di copertura in laterizio. Attorno all'edificio condominiale sono presenti aree di transito pedonale e veicolare, oltre a posti auto scoperti e porzioni di aree verdi.

Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica ne sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **146,30**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2-3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo, non riscontrando particolari segni di usura o degrado.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare, viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). Le aree condominiali pertinenti vengono considerate comprese nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione ne caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato. Vengono applicate le quotazioni maggiori per la zona, date le caratteristiche costruttive dell'immobile e la classe energetica dello stesso (A).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
uffici: 21,95x5,30 +4,95x2,20+2,60x3,30- 0,60x(2,30+2,30+3,10+2,80)	sup lorda di pavimento	1,00	129,50	€ 1.700,00
terrazzi: 5,5+4,3+3,5+3,5	sup lorda di pavimento	0,30	5,04	€ 1.700,00

**134,54**

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2016

Zona: Portogruaro



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel/fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC58H21Q988D

Tipo di destinazione: Terziaria  
Tipologia: ufficio  
Superficie di riferimento: Lorda  
Stato conservativo: Ottimo  
Valore di mercato min (€/mq): 1400  
Valore di mercato max (€/mq): 1800

**Accessori:**

- UFFICIO  
1. Posto auto coperto                      identificato al n. 45-47 tavole di progetto posto al piano -1 composto da 2 posti auto contigui - Sviluppa una superficie complessiva di 26 mq circa - Destinazione urbanistica: come immobile principale  
Valore a corpo: € **20000**
- UFFICIO  
2. Parcheggio                                identificato al n. 26 tavole di progetto posto al piano terra composto da 1 parcheggio scoperto pavimentato - Sviluppa una superficie complessiva di 19 mq circa - Destinazione urbanistica: come immobile principale  
Valore a corpo: € **5500**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Confronto con valori medi di mercato per immobili analoghi nella zona del bene.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - Pordenone;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenda del Territorio secondo semestre 2016 zona B2 microzona 1 del capoluogo di Portogruaro, del Borsino F.I.A.I.P. nonché da ricerche di mercato.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I.: uffici, in ottimo stato, da 1400 €/mq a 1800 €/mq, valutato su superficie lorda.

Borsino Immobiliare: uffici, in da buono a ottimo stato, da 1275 €/mq a 1640 €/mq, valutato su superficie lorda..

**8.2 Valutazione corpi:**



**UFFICIO. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto coperto, con annesso Parcheggio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
uffici: 21.95x5.30 +4.95x2.20+2.60x3.30- 0.60x(2.30+2.30+3.10+2. 80)=	129,50	€ 1.700,00	€ 220.150,00
terrazzi: 5,5+4.3+3.5+.35	5,04	€ 1.700,00	€ 8.568,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 228.718,00
Valore corpo			€ 228.718,00
Valore accessori			€ 25.500,00
Valore complessivo intero			€ 254.218,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 254.218,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
UFFICIO	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto coperto, con annesso Parcheggio	134,54	€ 254.218,00	€ 254.218,00

**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% ) € 38.132,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 213.085,30

Date le caratteristiche del bene, si ritiene di operare la vendita come n° 1 lotti unico.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 08.10.2017

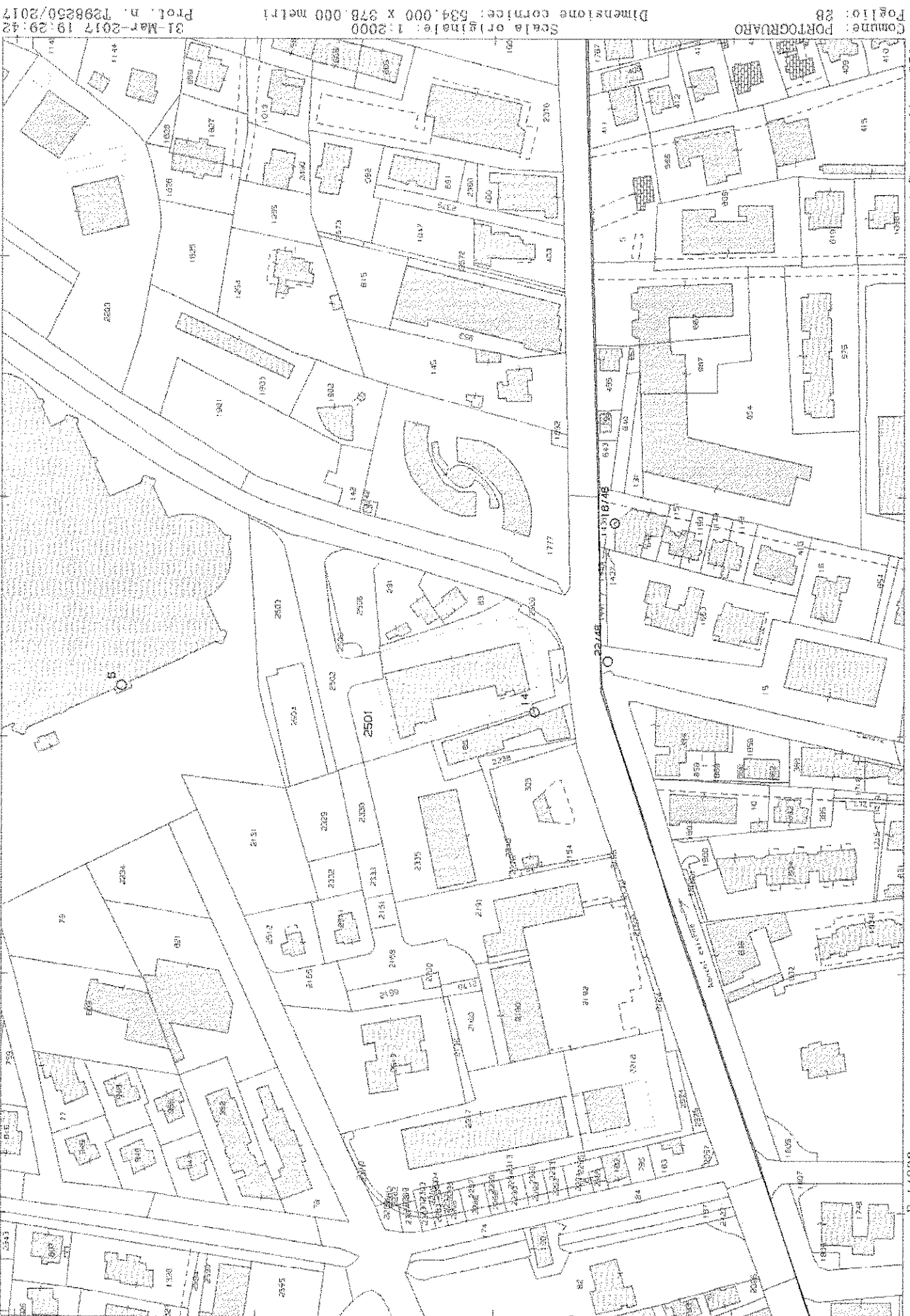
Il C.T.U.  
dott. ing. Gianluca Bubbola

**Allegati.**

- Allegato 1 *Visure catastali, estratto di mappa*
- Allegato 2 *Ispezione ipotecaria*
- Allegato 3 *Pratiche edilizie*
- Allegato 4 *Certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato 5 *Contratto di locazione*
- Allegato 6 *Verbale di sopralluogo*
- Allegato 7. *Documentazione fotografica*
- Allegato 8 *Pignoramento affitti*

Attestato di Prestazione Energetica





Comune: PORTOGRUARO  
 Foglio: 28  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 634,000 x 378,000 metri  
 31-Mar-2017 19:29:42  
 Prol. n. 1298250/2017

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/03/2017

Data: 31/03/2017 - Ora: 19.45.12

Segue

Visura n.: T300200 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PORTOGRUARO ( Codice: G914)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di VENEZIA</b> <b>Foglio: 28 Particella: 2501</b>

## Area di enti urbani e promiscui dal 21/04/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	28	2501		-	ENTE URBANO	36 39		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 21/04/2010 protocollo n. VE0063036 in atti dal 21/04/2010 presentato il 20/04/2010 (n. 63036.1/2010)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		I			

## Area di enti urbani e promiscui dal 21/04/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	28	2501		-	ENTE URBANO	36 39		Dominicale Agrario	FRAZIONAMENTO del 21/04/2010 protocollo n. VE0063036 in atti dal 21/04/2010 presentato il 20/04/2010 (n. 63036.1/2010)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		I			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 87

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 2500 - foglio 28 particella 2502 - foglio 28 particella 2503 - foglio 28 particella 2504 - foglio 28 particella 2505 - foglio 28 particella 2506



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2017 - Ora: 19.45.12 Fine

Visura n.: T300200 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/03/2017

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 21/04/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	28	87		-	ENTE URBANO	82 60		Dominicale	Agrario	Tabella di variazione del 21/04/2010 protocollo n. VE0063036 in atti dal 21/04/2010 presentato il 20/04/2010 (n. 63036.1/2010)
Notifica				Partita		I				
Annotazioni		di studio: comprende le particelle: 88,90,210,261,262,263								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 88 - foglio 28 particella 90 - foglio 28 particella 210 - foglio 28 particella 261 - foglio 28 particella 262 - foglio 28 particella 263

### Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	28	87		-	ENTE URBANO	02 30		Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 02/01/1978
Notifica				Partita		I				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 31/03/2017 - Ora: 19.47.22 Segue

Visura n.: T300463 Pag: 1

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/03/2017



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di PORTOGRUARO ( Codice: G914)
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA Foglio: 28 Particella: 2501 Sub.: 23

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	------------------------

## Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		28	2501	23	1		A/10	4	7 vani	Totale: 133 m <sup>2</sup>	Euro 2.187,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIALE TRIESTE piano: I scala: A;												
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

## Situazione dell'unità immobiliare dal 25/08/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		28	2501	23	1		A/10	4	7 vani		Euro 2.187,19	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/08/2010 protocollo n. VE0136233 in atti dal 25/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13843.1/2010)
Indirizzo: VIALE TRIESTE piano: I scala: A;												
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

## Situazione dell'unità immobiliare dal 29/06/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		28	2501	23	1		A/10	4	7 vani		Euro 2.187,19	Variazione del 29/06/2010 protocollo n. VE0105828 in atti dal 29/06/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 10745.1/2010)
Indirizzo: VIALE TRIESTE piano: I scala: A;												

Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)	Fine
-------------	--	------

**Situazione degli intestati dal 23/12/2010**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/01/2011 Repertorio n.: 27596 Rogante: MICHELAN ANTONIO Sede: PORTOGRUARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5.1/2011)				

**Situazione degli intestati dal 29/06/2010**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 23/12/2010
DATI DERIVANTI DA				
del 29/06/2010 protocollo n. VE0105828 in atti dal 29/06/2010 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 10745.1/2010)				
<b>Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dal 25/06/2010</b>				

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		28	2501				area urbana		3639 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 25/06/2010 protocollo n. VE0104184 in atti dal 25/06/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 10553.1/2010)
Indirizzo												
VIALE TRIESTE;												

**Situazione degli intestati dal 25/06/2010**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 29/06/2010
DATI DERIVANTI DA				
DEMOLIZIONE TOTALE del 25/06/2010 protocollo n. VE0104184 in atti dal 25/06/2010 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 10553.1/2010)				

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 28 particella 87 subalterno 2
- foglio 28 particella 87 subalterno 3
- foglio 28 particella 87 subalterno 4
- foglio 28 particella 210 subalterno
- foglio 28 particella 87 subalterno 5

Unita immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Data: 31/03/2017 - Ora: 19.49.14 Segue

Visura n.: T300687 Pag: 1

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/03/2017



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di PORTOGRUARO ( Codice: G914)
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA Foglio: 28 Particella: 2501 Sub.: 117

## INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	------------------------

## Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		28	2501	117	1		C/6	6	12 m²	Totale: 12 m²	Euro 35,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIALE TRIESTE piano: S1;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

## Situazione dell'unità immobiliare dal 25/08/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		28	2501	117	1		C/6	6	12 m²		Euro 35,95	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/08/2010 protocollo n. VE0136302 in atti dal 25/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13912.1/2010)
Indirizzo VIALE TRIESTE piano: S1;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

## Situazione dell'unità immobiliare dal 29/06/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		28	2501	117	1		C/6	6	12 m²		Euro 35,95	Variazione del 29/06/2010 protocollo n. VE0105828 in atti dal 29/06/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 10745.1/2010)
Indirizzo VIALE TRIESTE piano: S1;												

Annotazioni	classamento e rendita proposti. (D.M. 701/94)
Fine	

**Situazione degli intestati dal 23/12/2010**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/01/2011 Repertorio n.: 27596 Rogante: MICHIELAN ANTONIO Sede: PORTOGRUARO Registrazione: Sede: COMPRARENDITA (n. 5.1/2011)						

**Situazione degli intestati dal 29/06/2010**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1 fino al 23/12/2010	
DATI DERIVANTI DA						
del 29/06/2010 protocollo n. VE0105825 in atti dal 29/06/2010 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 10745.1/2010)						
<b>Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/06/2010</b>						

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		28	2501					area urbana		3639 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 25/06/2010 protocollo n. VE0104184 in atti dal 25/06/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 10553.1/2010)
Indirizzo													
VIALE TRIESTE;													

**Situazione degli intestati dal 25/06/2010**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1 fino al 29/06/2010	
DATI DERIVANTI DA						
DEMOLIZIONE TOTALE del 25/06/2010 protocollo n. VE0104184 in atti dal 25/06/2010 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 10553.1/2010)						

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 28 particella 87 subalterno 2
- foglio 28 particella 87 subalterno 3
- foglio 28 particella 87 subalterno 4
- foglio 28 particella 210 subalterno
- foglio 28 particella 87 subalterno 5

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 31/03/2017 - Ora: 19.50.08 Segue

Visura n.: T300785 Pag: 1

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/03/2017



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di PORTOGRUARO ( Codice: G914)
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA Foglio: 28 Particella: 2501 Sub.: 119

## INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	------------------------

## Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		28	2501	119	1		C/6	6	12 m²	Totale: 12 m²	Euro 35,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
, VIALE TRIESTE piano: S1;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

## Situazione dell'unità immobiliare dal 25/08/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		28	2501	119	1		C/6	6	12 m²		Euro 35,95	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/08/2010 protocollo n. VE0136304 in atti dal 25/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13914.1/2010)
Indirizzo												
, VIALE TRIESTE piano: S1;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

## Situazione dell'unità immobiliare dal 29/06/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		28	2501	119	1		C/6	6	12 m²		Euro 35,95	Variazione del 29/06/2010 protocollo n. VE0105828 in atti dal 29/06/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 10745.1/2010)
Indirizzo												
, VIALE TRIESTE piano: S1;												

Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
-------------	--

Fine

### Situazione degli intestati dal 23/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/01/2011 Repertorio n.: 27596 Rogante: MICHIELAN ANTONIO Sede: PORTOGRUARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5.1/2011)				

### Situazione degli intestati dal 29/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 23/12/2010
DATI DERIVANTI DA				
del 29/06/2010 protocollo n. VE0105828 in atti dal 29/06/2010 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 10745.1/2010)				

### Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dal 25/06/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		28	2501					area urbana		3639 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 25/06/2010 protocollo n. VE0104184 in atti dal 25/06/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 10553.1/2010)
Indirizzo: VIALE TRIESTE;													

### Situazione degli intestati dal 25/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 29/06/2010
DATI DERIVANTI DA				
DEMOLIZIONE TOTALE del 25/06/2010 protocollo n. VE0104184 in atti dal 25/06/2010 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 10553.1/2010)				

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 28 particella 87 subalterno 2
- foglio 28 particella 87 subalterno 3
- foglio 28 particella 87 subalterno 4
- foglio 28 particella 210 subalterno
- foglio 28 particella 87 subalterno 5

Unita immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

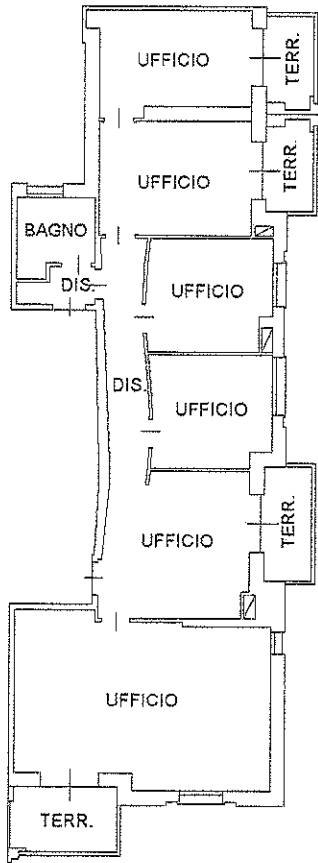
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Dichiarazione protocollo n. VE0105828 del 29/06/2010  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro  
Viale Trieste civ.

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 28 Particella: 2501 Subalterno: 23	Compilata da: Mazzarotto Giuseppe Iscritto all'albo: Architetti Prov. Venezia N. 931
---	--

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO  
h=2.70



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. VE0105828 del 29/06/2010

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

Viale Trieste

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

Particella: 2501

Subalterno: 117

Compilata da:

Mazzarotto Giuseppe

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Venezia

N. 931

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO

h=2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 31/07/2017 - n. T263329 - Richiedente: [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - Foglio: 28 - Particella: 2501 - Subalterno: 117 >  
VIALE TRIESTE piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. VE0105828 del 29/06/2010

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

Viale Trieste

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

Particella: 2501

Subalterno: 119

Compilata da:

Mazzarotto Giuseppe

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Venezia

N. 931

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO

h=2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - Foglio: 28 - Particella: 2501 - Subalterno: 119 >  
VIALE TRIESTE piano: S1;

Ultima planimetria in atti

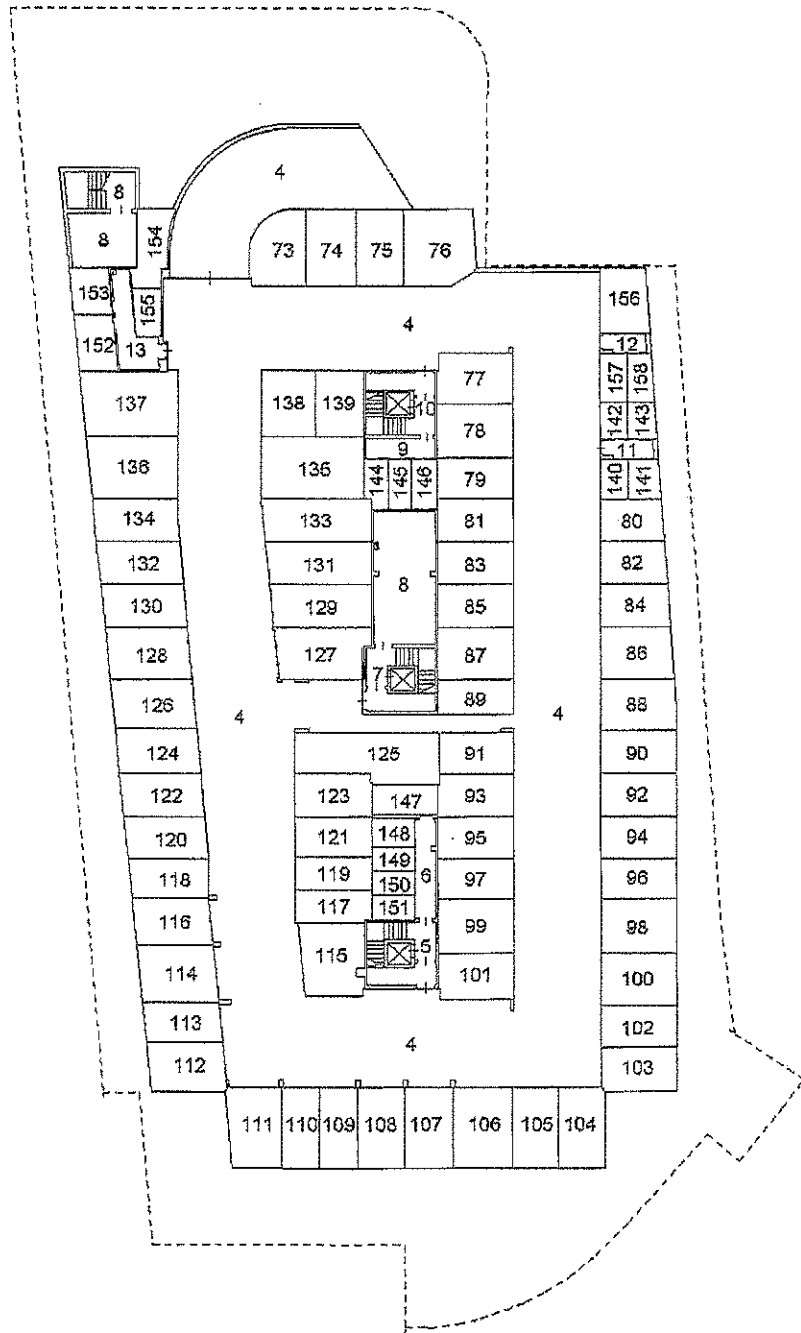
Data: 31/07/2017 - n. T263330 - Richiedente: [REDACTED]

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

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Mazzarotto Giuseppe  
 Iscritto all'albo:  
 Architetti  
 Prov. Venezia N. 931

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

Comune di Portogruaro Protocollo n. VE0063045 del 20/04/2012  
 Sezione: Foglio: 28 Particella: 2501 Tipo Mappale n. del  
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



**PIANTA PIANO INTERRATO**



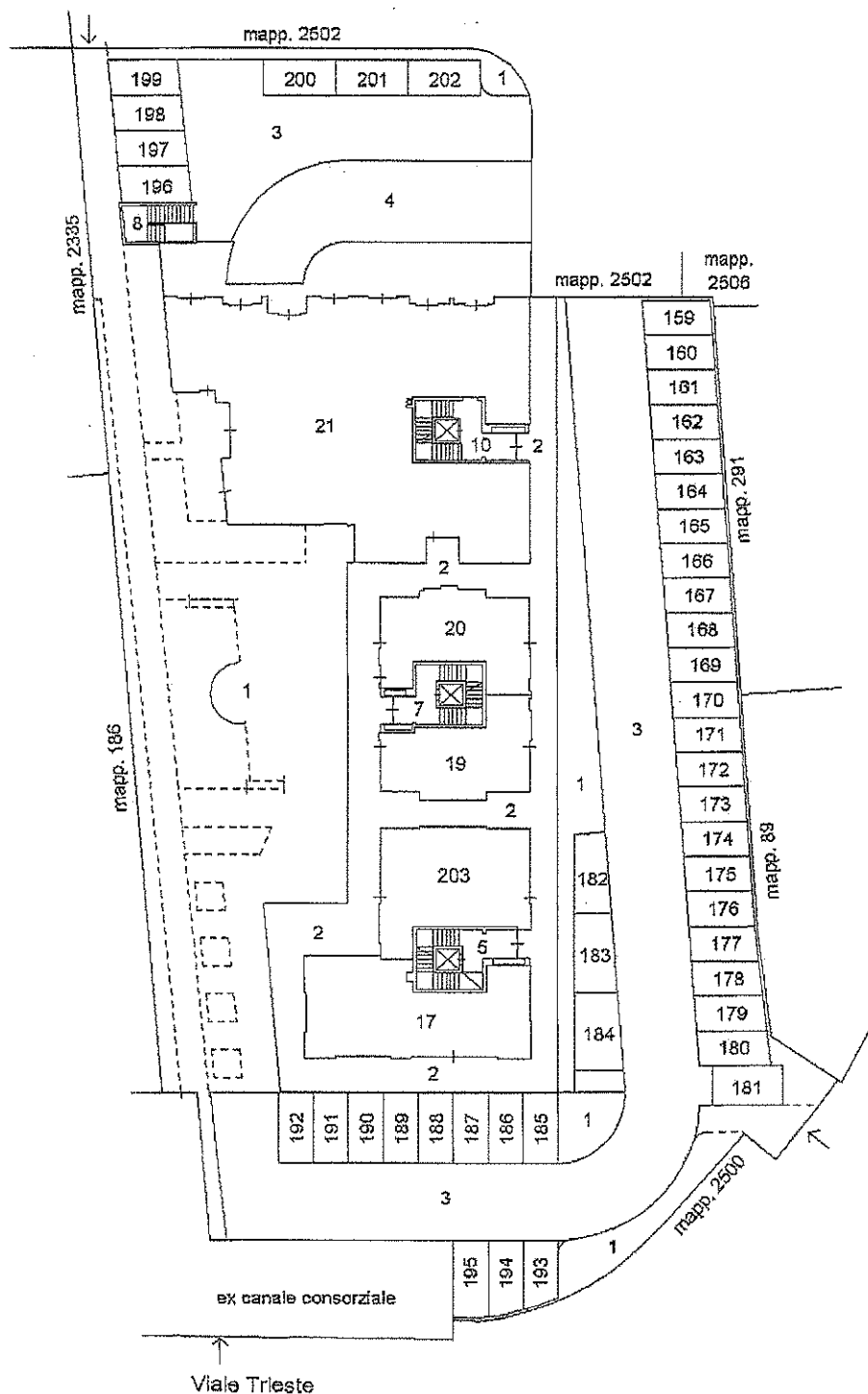
Ultima planimetria in atti



**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Mazzarotto Giuseppe  
 Iscritto all'albo:  
 Architetti  
 Prov. Venezia N. 931

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

Comune di Portogruaro Protocollo n. VE0063045 del 20/04/2012  
 Sezione: Foglio: 28 Particella: 2501 Tipo Mappale n. del  
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



**PIANTA PIANO TERRA**

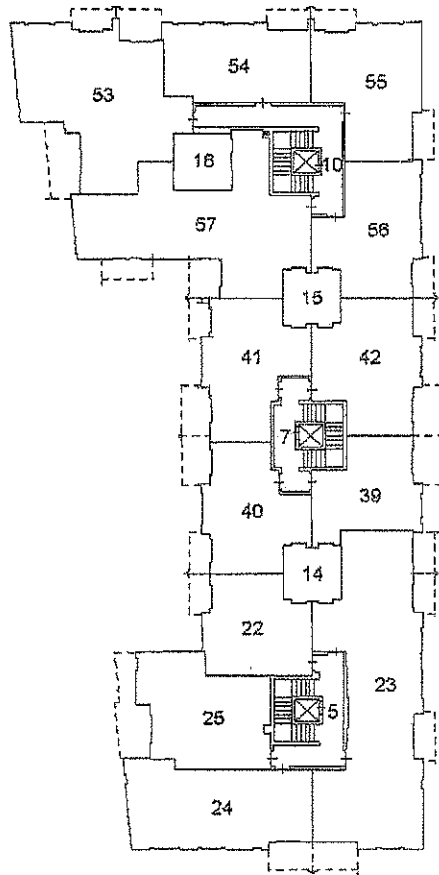
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 28 - Particella: 2501 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Mazzarotto Giuseppe
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Venezia	N. 931

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

Comune di Portogruaro	Protocollo n. VE0063045 del 20/04/2012
Sezione: Foglio: 28 Particella: 2501	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 31/03/2017 - n. T301466 - Richiedente: Telematico

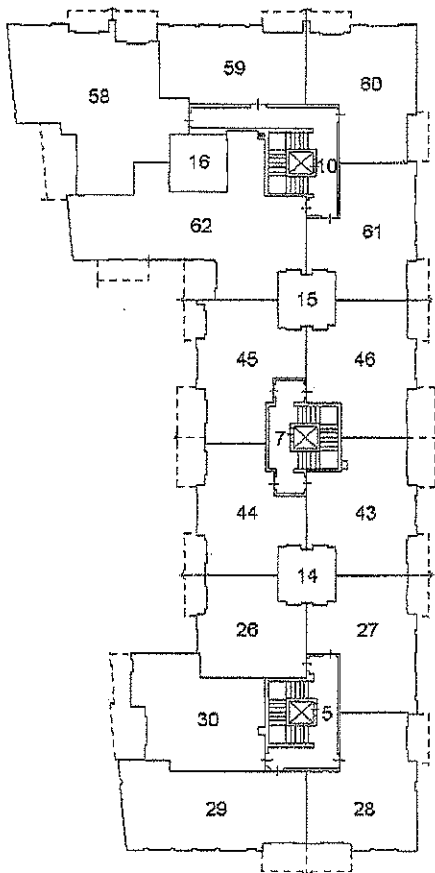
Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 28 - Particella: 2501 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Mazzarotto Giuseppe
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Venezia	N. 931

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

Comune di Portogruaro	Protocollo n. VE0063045 del 20/04/2012
Sezione: Foglio: 28 Particella: 2501	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



**PIANTA PIANO SECONDO**



Ultima planimetria in atti

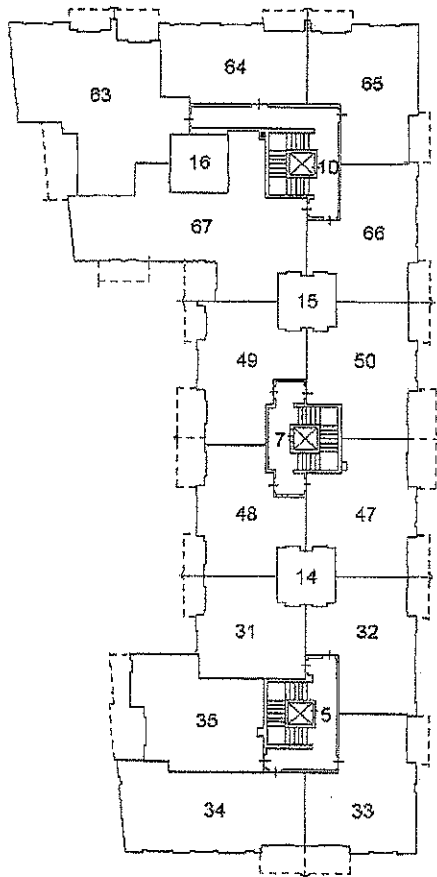
Data: 31/03/2017 - n. T301466 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Mazzarotto Giuseppe
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Venezia	N. 931

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

Comune di Portogruaro	Protocollo n. VE0063045 del 20/04/2012
Sezione: Foglio: 28 Particella: 2501	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



**PIANTA PIANO TERZO**



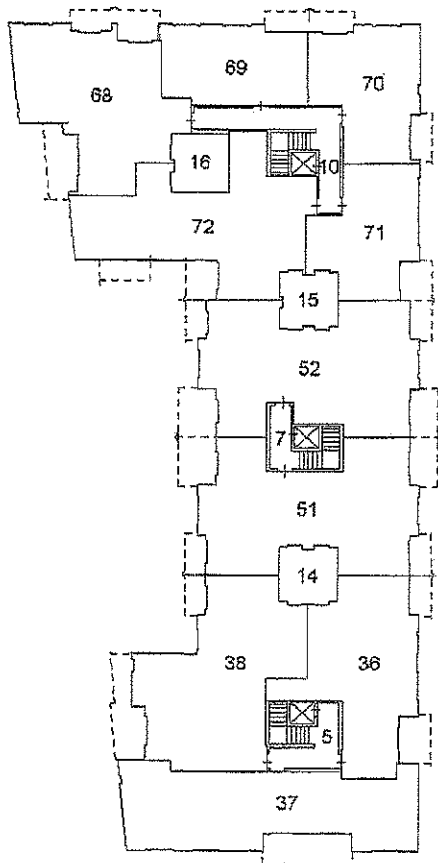
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 28 - Particella: 2501 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Mazzarotto Giuseppe
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Venezia	N. 931

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

Comune di Portogruaro	Protocollo n. VE0063045 del 20/04/2012
Sezione: Foglio: 28 Particella: 2501	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



**PIANTA PIANO QUARTO**

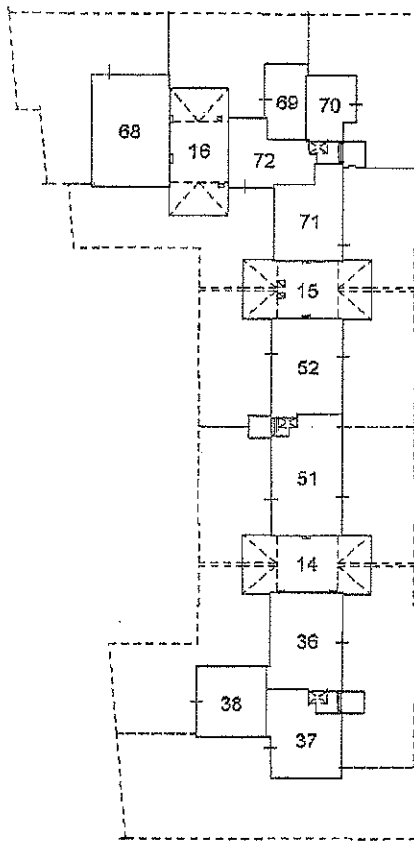


Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Mazzarotto Giuseppe
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Venezia	N. 931

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

Comune di Portogruaro	Protocollo n. VE0063045 del 20/04/2012
Sezione: Foglio: 28 Particella: 2501	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANTA PIANO QUINTO



Ultima planimetria in atti

Data: 31/03/2017 - n. T301466 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2017 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 28 - Particella: 2501 - Elaborato planimetrico >