

---

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

promossa da: **Dobank Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **71/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2018 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**  
**con autorimessa e scoperto**  
**esclusivo**

**Esperto alla stima:** Geom. Luciano Buoso  
**Codice fiscale:** BSULCN52E21B642K  
**Partita IVA:** 00727790271  
**Studio in:** Via Strada Nuova 20 - Caorle  
**Telefono:** 042181974  
**Fax:** 042181974  
**Email:** studiobuosoluciano@libero.it  
**Pec:** luciano.buoso@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Borgo San Giovanni n. 8/D - Località Settimo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020  
**Descrizione zona:** Periferica (extraurbana rurale)

**Lotto:** 001 - Appartamento con autorimessa e scoperto esclusivo

**Corpo:** Appartamento di civile abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 6, particella 564, subalterno 2, indirizzo Via Borgo San Giovanni 8, interno D, piano T-S1, comune Cinto Caomaggiore, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie totale mq 114, rendita € € 266,49,

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 6, particella 570, subalterno 2, indirizzo Via Borgo San Giovanni 8, interno D, piano Terra, comune Cinto Caomaggiore, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 16, superficie mq 17, rendita € € 6,03,

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 6, particella 564, subalterno 1, indirizzo Via Borgo San Giovanni 8, piano Terra, comune Cinto Caomaggiore

### 2. Possesso

**Bene:** Via Borgo San Giovanni n. 8/D - Località Settimo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Appartamento con autorimessa e scoperto esclusivo

**Corpo:** Appartamento di civile abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/07/2016 registrato per l'importo di euro 5.040,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Si allega copia del contratto di locazione. Ritengo che il canone di locazione sia congruo.. Registrato a Portogruaro il 15/07/2016 ai nn.3055 serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/07/2020 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/04/2020 Data di rilascio: 14/07/2020

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

**Bene:** Via Borgo San Giovanni n. 8/D - Località Settimo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Appartamento con autorimessa e scoperto esclusivo

**Corpo:** Appartamento di civile abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Borgo San Giovanni n. 8/D - Località Settimo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Appartamento con autorimessa e scoperto esclusivo

**Corpo:** Appartamento di civile abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

**Creditori Iscritti:** Dobank Spa

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Borgo San Giovanni n. 8/D - Località Settimo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Appartamento con autorimessa e scoperto esclusivo

**Corpo:** Appartamento di civile abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Borgo San Giovanni n. 8/D - Località Settimo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Appartamento con autorimessa e scoperto esclusivo

**Corpo:** Appartamento di civile abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Borgo San Giovanni n. 8/D - Località Settimo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Appartamento con autorimessa e scoperto esclusivo

**Corpo:** Appartamento di civile abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Borgo San Giovanni n. 8/D - Località Settimo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - Appartamento con autorimessa e scoperto esclusivo

**Prezzo da libero:** € 111.500,00

**Prezzo da occupato:** € 94.775,00

Beni in Cinto Caomaggiore (Venezia)  
Località/Frazione Località Settimo  
Via Borgo San Giovanni n. 8/D

**Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e scoperto esclusivo**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento di civile abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Settimo, Via Borgo San Giovanni n. 8/D

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: non conosciuto - Ulteriori informazioni sul debitore: Alla data odierna il [redacted] Darwin ha la residenza presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Cinto Caomaggiore, via Borgo San Giovanni n. 8/D.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nato in [redacted] c.f.

[redacted] foglio 6, particella 564, subalterno 2, indirizzo Via Borgo San Giovanni 8, interno D, piano T-S1, comune Cinto Caomaggiore, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie totale mq 114, rendita € € 266,49

Millesimi di proprietà di parti comuni: 29,35

Note: Nella scheda catastale è compresa la corte esclusiva a nord e a sud.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nato in [redacted] c.f.

[redacted] foglio 6, particella 570, subalterno 2, indirizzo Via Borgo San Giovanni 8, interno D, piano Terra, comune Cinto Caomaggiore, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 16, superficie mq 17, rendita € € 6,03

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nato in [redacted] c.f.

[redacted] foglio 6, particella 564, subalterno 1, indirizzo Via Borgo San Giovanni 8, piano Terra, comune Cinto Caomaggiore

Note: Costituisce bene comune ai sub 2-3-4-5-6-7

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona periferica extraurbana residenziale in località Settimo, a circa 2 km dal capoluogo Cinto Camaggiore.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale civile di Portogruaro.

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale civile di Portogruaro (discreto), Scolastico/scuola primaria (discreto), Scolastico/istruzione secondaria (discreto), Commerciale (discreto)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Città di Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio bus extraurbano m. 200 , Stazione ferroviaria Portogruaro km 5

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] nato a [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 15/07/2016 registrato per l'importo di euro 5.040,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Si allega copia del contratto di locazione. Ritengo che il canone di locazione sia congruo..

Registrato a Portogruaro il 15/07/2016 ai nn.3055 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/07/2020

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/04/2020

Data di rilascio: 14/07/2020

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

Note: Alla data odierna il [redacted] e famigliari hanno la residenza nell'immobile oggetto di esecuzione, locato a [redacted]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted] c.f. [redacted]; A rogito di Notaio Vitantonio Lateza in data 24/04/2007 ai nn. 23488/4371; Importo ipoteca: € 222.001,69; Importo capitale: € 190.100.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] scritto/trascritto a Venezia in data 27/03/2017 ai nn. 9593/6261.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento di civile abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400 / anno

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Spese cond. scadute e recupero credito: 2.600 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.683,78

Millesimi di proprietà: 91,160

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Procedura di recupero credito per spese condominiali non pagate presso il Giudice di Pace del Tribunale di Pordenone. Notificato D.I. N. 1326/17 munito di formula esecutiva nonché successivo precetto per l'importo di € 2.600,05

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: Hinestroza Bermudez Darwin nato in Colombia il 05-03-84**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 33/96 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI CONDOMINIALI E UNA CASA BIFAMILIARE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/11/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 11/03/1997 al n. di prot. 6247/96

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1999 al n. di prot. 11/99

Numero pratica: 33/96

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/1999 al n. di prot. 6156/98

Numero pratica: 9091

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE IN SANATORIA AUTORIMESSE

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/12/2000 al n. di prot. 9091

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica***Abitazione di tipo economico [A3]**

|                                                                |                 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                               | Non specificato |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:        | NO              |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?          | NO              |
| Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari? | NO              |
| Residua potenzialità edificatoria:                             | NO              |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                    | SI              |

**Note sulla conformità:**

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

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento di civile abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo**

Trattasi di una ABITAZIONE di tipo civile (foto A1) porzione posta al P.T. nella parte laterale nord di un edificio condominiale disposto su n. 4 piani e costituito da n. 6 appartamenti, ultimato nell'anno 1999, sito al piano terra con corte esclusiva nei lati est e ovest, (foto A2), oltre ad una area comune di accesso alla autorimessa coperta, quindi, attraverso una scala interna, al piano interrato S1. L'edificio è ubicato ai margini del centro urbano di Cinto Caomaggiore, a circa due chilometri dal centro e costituisce un compendio immobiliare di n. 2 edifici condominiali ed una casa a schiera denominato "Residenza al Borgo". L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale, "via Borgo San Giovanni". Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni forati dello spessore complessivo di cm 35. Il tetto di copertura è costituito da solaio in laterocemento e manto di coppi. I serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno, (foto A3). I serramenti interni sono costituiti da finestre con vetro camera e porte, entrambe in legno. E' provvisto di impianto termico autonomo a gas, impianto idrico ed elettrico. L'abitazione in oggetto sita al piano terra è costituita da ingresso-soggiorno, (foto A4), cucina, (foto A5) con ripostiglio, (foto A6), da un bagno, (foto A7), da una camera da letto con bagno, (foto A8 e A9), e da una camera, (foto A10); l'altezza del piano terra è di m 2,70. Nei lati est ed ovest le due porzioni di scoperto esclusivo risultano recintate, (foto A11). L'auto- rimessa coperta è sita al piano terra adiacente all'appartamento, (foto A12). Attraverso una scala interna, (foto A13), si accede a un locale uso cantina sito al piano interrato S1, (foto A14), altezza m 2,40. ALLO STATO ATTUALE L'ABITAZIONE E IL GARAGE SONO RISULTATI OCCUPATI. LO STATO DI CONSERVAZIONE E' DISCRETO IN QUANTO NECESSITA DI UNA MANUTENZIONE ORDINARIA.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Cinto Caomaggiore - Stato Civile: non conosciuto - Ulteriori informazioni sul debitore: Alla data odierna il [REDACTED] ha la residenza presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Cinto Caomaggiore, via Borgo San Giovanni n. 8/D.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: Terra-S1 (interrato)

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8/D; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

|                     |                                                                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Copertura           | tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                                                       |
| Fondazioni          | tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                                              |
| Scale               | tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> |
| Solai               | tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                     |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                             |
| Travi               | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                                 |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                    |                                                                                                                                                            |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cancello           | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>                                      |
| Infissi esterni    | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b> |
| Infissi interni    | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                |
| Manto di copertura | materiale: <b>tegole canadesi</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                                                   |
| Pareti esterne     | materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>                                             |
| Pavim. Esterna     | materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                                    |



|                     |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>- Note: Cucina-soggiorno                                                                                                                                                   |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>- Note: Camere                                                                                                                                                              |
| 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>sufficienti</b>                                                                                                                                                                 |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                                                                                                                |
| Scale               | posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                                                                                                   |
| <b>Impianti:</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Elettrico           | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                                                                                                         |
| Fognatura           | tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |
| Gas                 | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                                                       |
| Idrico              | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                            |
| Termico             | tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>           |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

VALORE UNITARIO DI MERCATO: (MIN. 1.000 - MAX. 1.300) = 1.150 €/MQ (MEDIO)

COEFFICIENTE DI STATO DI MANUTENZIONE "BUONO O NORMALE": 1,00

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA: COEFF. 1,00

SUPERFICIE LORDA CANTINA: COEFF. 0,50

SUPERFICIE LORDA AUTORIMESSA (MIN. 0,65 MAX. 0,90): COEFF. MIN. 0,65

CALCOLO:

ABITAZIONE P.T. : MQ 85,30 x Coeff. 1,00 = MQ 85,30

CANTINA S1 : MQ 32,00 x Coeff. 0,50 = MQ 16,00

AUTORIMESSA : MQ 24,00 x Coeff. 0,65 = MQ 15,60

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZIONALE MQ 116,90

| Destinazione             | Parametro              | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Abitazione e autorimessa | sup lorda di pavimento | 1,00   | 117,00                 | € 1.150,00      |

117,00

**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: 1/2017

Zona: Cinto Caomaggiore

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000

Valore di mercato max (€/mq): 1.300

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1999

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo a gas

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adequamento: 1999

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Cinto Caomaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Abitazioni Civili, per stato conservativo Ottimo, valore di mercato €/mq: min. 1.000 max. 1.300;

a) la destinazione d'uso attuale dell'immobile e dei singoli locali, la superficie abitabile lorda e le altezze;

b) l'ubicazione dell'immobile e la regolarità dal punto di vista edilizio;

c) il grado di vetustà e lo stato del fabbricato;

d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia;

e) la situazione attuale del mercato immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale: 1.150 € /mq di superficie lorda.

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento di civile abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo.****Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>       | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione e auto-rimessa | 117,00                        | € 1.150,00             | € 134.550,00              |

|                                                   |              |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 134.550,00 |
| Valore corpo                                      | € 134.550,00 |
| Valore accessori                                  | € 0,00       |
| Valore complessivo intero                         | € 134.550,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 134.550,00 |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                                                              | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento di civile abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo | Abitazione di tipo economico [A3] | 117,00                  | € 134.550,00                         | € 134.550,00                  |

**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% ) | € 20.450,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:                                                     | € 2.600,00  |
| 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: | € 111.500,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 94.775,00  |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 111.500,00 |

**8.5 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Allegati**

- A) n. 14 foto da A1 a A14
- B) Verbale di primo accesso
- C) Certificato cumulative di stato famiglia, residenza e stato civile
- D) Contratto di locazione
- E) Visura Catasto Fabbricati per soggetto e storica
- F) Visura Catasto Fabbricati per immobile e storica
- G) Planimetrie catastali
- H) Certificato abitabilità
- I) Licenza di costruzione varianti
- L) Quotazioni Immobiliari Agenzia Entrate
- M) Dichiarazione amministratore spese condominiali residue
- N) Attestato di prestazione energetica (APE)

Data generazione:  
22-01-2018 17:01:31

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luciano Buoso**



Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

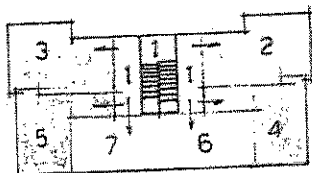
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

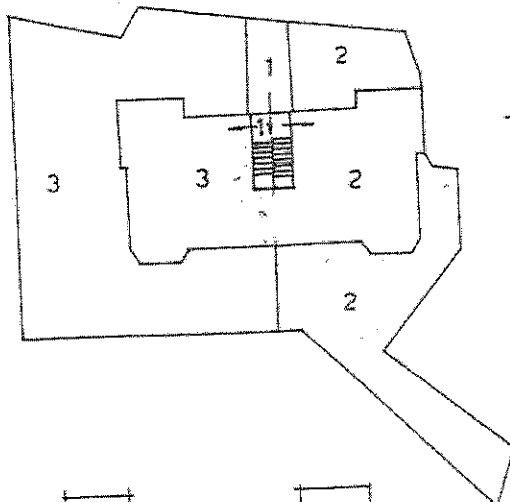
| Comune                   | Sezione | Foglio   | Numero     | Tipo mappale n. | del             |
|--------------------------|---------|----------|------------|-----------------|-----------------|
| <u>CINTO CAOMAGGIORE</u> |         | <u>6</u> | <u>564</u> | <u>15159</u>    | <u>14/10/98</u> |

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

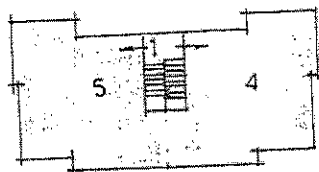
scala 1: 500



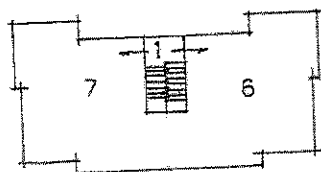
PIANO SCANTINATO



PIANO TERRA E CORTE



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

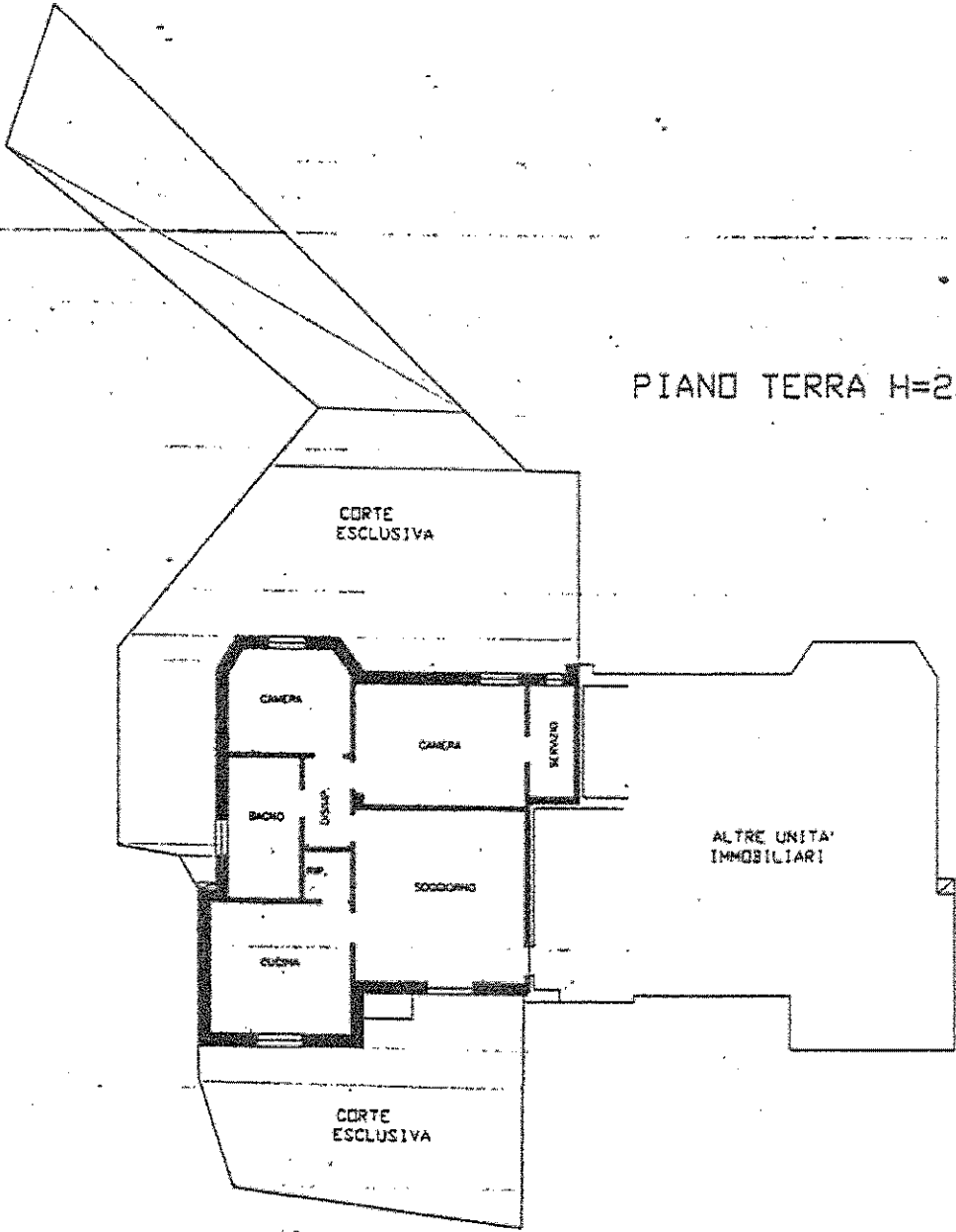
Protocollo .....

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. ....

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. ....



PIANO TERRA H=2.70





MODULARIO  
a. r. n. 498



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

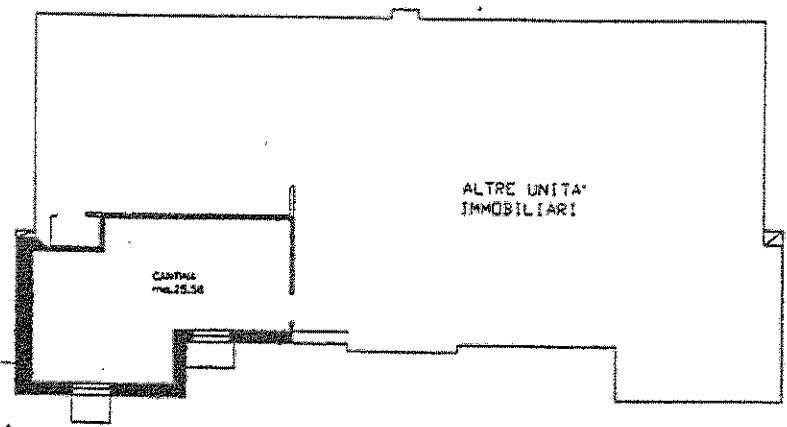
MOD. AN (C)

LIRE  
300

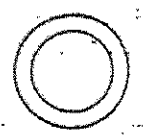
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CINTO CADMAG. via BORGO S. GIOVANNI civ. ....

PIANO SCANTINATO H=2.20



ORIENTAMENTO

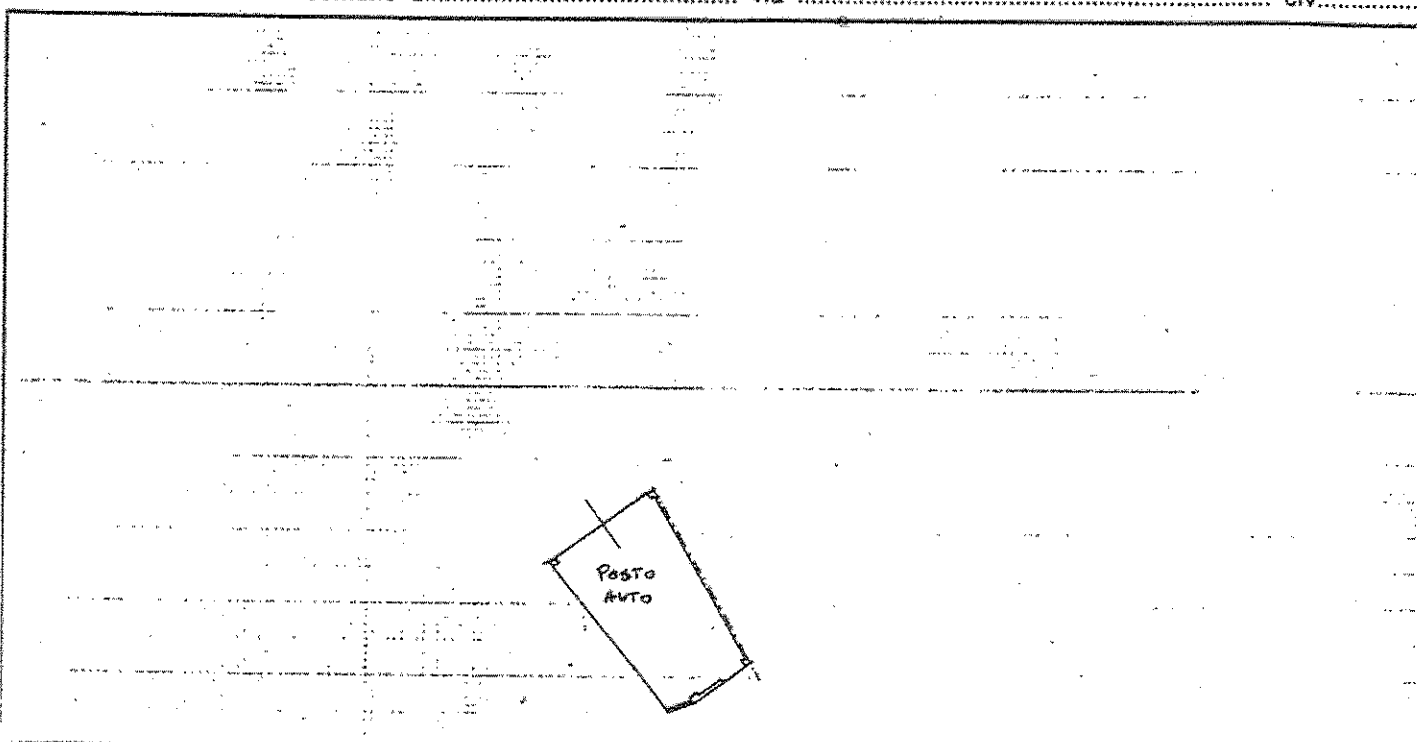


SCALA DI 1:200

|                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/><br>Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> | <p style="text-align: center;"><b>PERITO EDILE</b></p> Compilata dal <b>MEDESS</b> (nome e cognome)<br><b>MARTI</b><br>I PERITI IND.<br>Iscritto all'albo de <b>GORIZIA</b> 37<br>della provincia di ..... n. ....<br>data ..... Firma <i>Marti</i> | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Identificativi catastali<br>F. <u>5</u><br>n. <u>564</u> sub. <u>2</u>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |

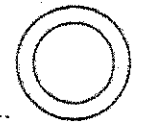


Planimetria di u.i.u. in Comune di CINTO CAOMAGGIORE via BORGO SAN GIOVANNI civ. ....



PIANO TERRA H=2.30

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

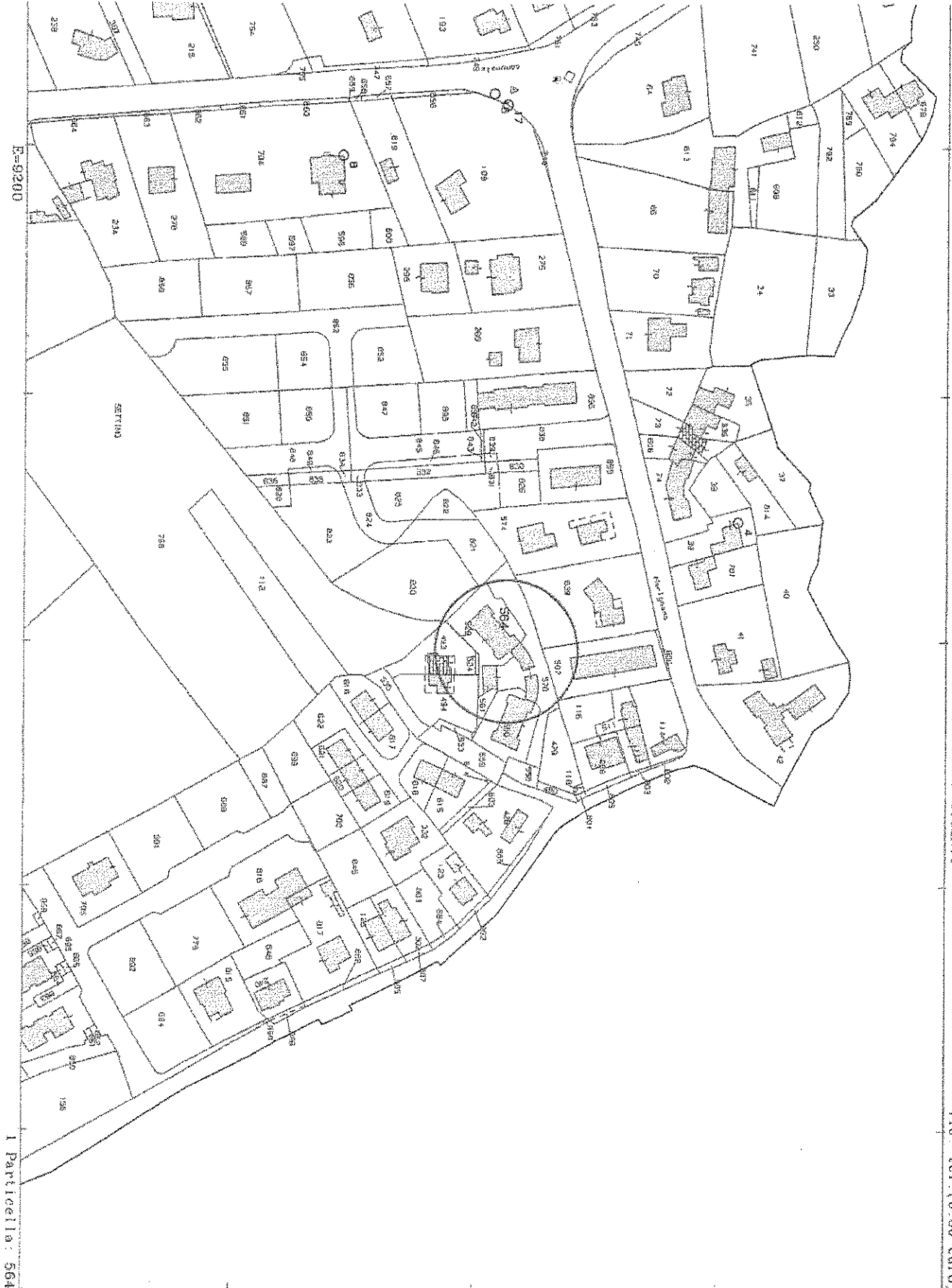
Identificativi catastali  
F. 06  
n. 570 sub. 2

Compilata dal P. I. MEDESSI MARIO  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de PERITI INDUSTRIALI  
della provincia di GORIZIA n. 37  
data ..... Firma Mario Medessi



RISERVATO ALL'UFFICIO



E-9200

I Particella: 564