

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **82/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Geom. Massimo Colautti
Codice fiscale: CLTMSM76C28G888L
Partita IVA: 01599430939
Studio in: Via Vittorio Veneto 26 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 340.7655427
Fax:
Email: geom.massimocolautti@libero.it
Pec: massimo.colautti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Gruaro (VE) - 30020

Descrizione zona: Gruaro (VE) è comune con oltre 2.700 abitanti, posto geograficamente a nord della vicina città di Portogruaro. Il compendio è suddiviso in 2 lotti a seconda della zona in cui sono situati gli immobili, ed alla maggiore commerciabilità. Gli immobili sono siti in via Borgo Castello Medioevale n. 4 int. 3 (lotto 1 - appartamento con garage) e via Molino n. 22 (lotto 2 - abitazione con garage ed area scoperta).

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 784, subalterno 32, indirizzo via Roma, piano 2, comune Gruaro, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie Totale: 138 m² - Totale escluse aree scoperte: 138 m², rendita € € 278,89, [REDACTED] - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 784, subalterno 13, indirizzo via Roma, piano T, comune Gruaro, categoria C/6, classe 10, consistenza 19 mq, superficie Totale: 23 mq, rendita € € 29,44, sezione censuaria Gruaro, foglio 6, particella 784, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2.059

Lotto: 002

Corpo: Lotto 2

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] - Usufrutto per 1000/1000 [REDACTED] - [REDACTED] - Nuda proprietà per 1000/1000, foglio 3, particella 559, subalterno 4, indirizzo via Molino n. 22, piano T, comune Gruaro, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie Totale: 85 m² - Totale escluse aree scoperte: 74 m², rendita € € 139,44, [REDACTED] - Usufrutto per 1000/1000 [REDACTED] - Nuda proprietà per 1000/1000, foglio 3, particella 559, subalterno 2, indirizzo via Molino n. 22, piano T, comune Gruaro, categoria C/6, classe 10, consistenza 18 mq, superficie Totale: 23 mq, rendita € € 27,89, sezione censuaria Gruaro, foglio 3, particella 559, qualità Ente Urbano, superficie catastale 275 mq

2. Possesso

Bene: - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: Lotto 2

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: Lotto 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni, [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: Lotto 2

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni, [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: Lotto 2

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: Lotto 2

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: Lotto 2

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 150.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 60.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il lotto 1 risulta di proprietà del soggetto esecutato per l'intero.

Il lotto 2 risulta in nudà proprietà per l'intero dell'esecutato, mentre usufruttuario per l'intero di soggetto non esecutato.

Beni in **Guaro (VE)**
Località/Frazione

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto 1.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Guaro (VE) CAP: 30020, Borgo Castello
Medioevale n. 4 int. 3**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Guaro Borgo del Castello Medioevale n. 4 int 3 -
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà`
per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 784, subalterno 32, indirizzo via
Roma, piano 2, comune Guaro, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie Totale:
138 m² - Totale escluse aree scoperte: 138 m², rendita € € 278,89

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Nord: affaccio su area comune Est: affaccio su area comune Sud: affaccio su area co-
mune Ovest: parte affaccio su area comune e parte su vano scala comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà`
per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 784, subalterno 13, indirizzo via
Roma, piano T, comune Guaro, categoria C/6, classe 10, consistenza 19 mq, superficie Totale:
23 mq, rendita € € 29,44

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Nord: terreno mapp. 790 Est: in aderenza sub 14 Sud: area scoperta comune Ovest: in
aderenza sub 12

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Guaro, foglio 6, particella 784, qualità Ente Urbano, superficie
catastale 2.059

Derivante da: Tipo mappale del 01/10/2003 protocollo n. 4855 in atti dal 01/10/2003 (n. 15979.1/2003)

Confini: Nord: parte fabbricato con area mapp 898 e parte terreni mapp.li 790-796 Est: parte fabbricato con area mapp 898 e parte terreni mapp.li 793-799 Sud: terreni mapp.li 798-799 Ovest: terreni mapp.li 790-796-798

Note: Area scoperta e sedime condominiale

Regolarizzabili mediante: pratica aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: - indicazione altezze interne abitazione e garage

pratica catastale aggiornamento: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: Le discrasie sopradescritte non alterano la rendita catastale degli immobili.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Le discrasie rilevate non alterano la rendita catastale degli immobili.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito in Comune di Gruaro (PN) via Borgo Castello Medioevale n. 4 int. 3 zona centrale a circa 200 m dal centro cittadino Piazza Egidio Dal Ben. La zona è residenziale/commerciale/direzionale. Il comune, comprende molteplici servizi ed infrastrutture (Comune, posta, banche, farmacia, centri commerciali, ecc). Vi è dunque possibilità di fruire delle infrastrutture sia comunali che provinciali, raggiungibili con mezzi pubblici o privati.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Occupato dal debitore e dai suoi familiari, considerato libero al decreto di trasferimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni contro ██████████; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Luca Sioni in data 19/11/██████ ai nn. 39675; Iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/██████ ai nn. 40566/9006; Importo ipoteca: € 258.000,00; Importo capitale: € 129.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 21/12/2017 ai nn. 3631/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4531/681; Importo ipoteca: €

30.000,00; Importo capitale: € 25.500,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.378,83. Di cui € 433,94 per la gestione in corso (2019) ad oggi, ed € 703,24 inerenti la gestione 2018.

Millesimi di proprietà: 73,38/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 106,17 Kwh/mq anno - Classe D

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto contestualmente al presente elaborato peritale, come richiesto dal punto 10 del quesito relativo al verbale di conferimento dell'incarico all'esperto estimatore.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/1998 al 19/11/[REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo, in data 27/04/1998, ai nn. 8308; trascritto a Venezia, in data 06/05/1998, ai nn. 11230/7657.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - [REDACTED] dal 19/11/[REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Donazione - a rogito di Notaio Luca Sionni, in data 19/11/[REDACTED], ai nn. 39674/11712; trascritto a Venezia, in data 25/11/[REDACTED], ai nn. 40565/24197.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1881/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale, commerciale e direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/04/1995 al n. di prot. 6672

Numero pratica: 1881/VAR.1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale, commerciale e direzionale

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/12/1996 al n. di prot. 5731

Numero pratica: 1881/VAR.2

Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale, commerciale e direzionale
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 11/12/1997 al n. di prot. 3438

Numero pratica: 2312
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale, commerciale e direzionale
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 18/07/2002 al n. di prot. 1704
 Abitabilità/agibilità in data 10/10/2002 al n. di prot. 6443
 NOTE: Proroghe: - prot. n. 1854 del 07-07-1998 - prot. n. 2158 del 20-05-1999 - prot. n. 6504 del 14-12-1999 - prot. n. 7748 del 01-12-2000 - prot. n. 8426 del 17-04-2002 - prot. n. 8324 del 19-02-2003

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si sono rilevate le seguenti difformità: Abitazione:
 - è presente un soffitto ad altezza 2,43 m nella zona disimpegno, ricavandone un sopplaco soprastante. Garage: - non è presente il controsoffitto ad altezza 2,40 m.

Regolarizzabili mediante: opere di regolarizzazione

Descrizione delle opere da sanare: - demolizione del soffitto zona disimpegno dell'abitazione - realizzazione controsoffitto nel garage

opere di regolarizzazione: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Le difformità edilizie, possono essere regolarizzate ripristinando lo stato dei luoghi, come specificato precedentemente.

Le tavole di progetto dell'abitazione, risultano riportare solamente l'altezza sottotrave di 2,10 m, (confermata) mentre le altezze della copertura inclinata non sono specificate. Le altezze verificate con misurazione grafica del progetto, risultano sostanzialmente conformi.

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	n. 2 del 26/02/2018
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	Zone "A" 1. Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte in-

tegrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. 2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale. 3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto dai gradi di protezione degli edifici, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, in conformità alla disciplina di zona di cui al comma successivo. 4. Nelle zone A, al fine di confermare l'assetto morfologicamente ordinato e unitario dei tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, si applica la seguente disciplina di zona, in conformità all'art. 8 della LR 4/2015: Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 6.00; Distanza minima dai confini del lotto = ml. 1,50; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile. Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00 Rapporto di copertura massimo = 35% Altezza massima dei fabbricati = ml. 13,00, l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici circostanti di valore storico testimoniale, intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto sui lotti confinanti e adiacenti quello oggetto di intervento. Distanza minima dalle strade = ml 5,00. 5. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche. 6. Sono stati individuati negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, dei lotti liberi residui non edificati, in cui è consentita l'edificazione anche in più stralci, secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi: R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole; 7. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo. 8. Nella zona A/13 è individuato un

	<p>ambito soggetto ad accordo di pianificazione – AP/4 in cui è prevista la riqualificazione e ricomposizione planivolumetrica degli edifici esistenti, da realizzare con intervento diretto, sulla base della seguente disciplina urbanistica: Accordo di pianificazione 4 Superficie fondiaria mq 800 Superficie netta di pavimento massima mq 343 Persone insediabili n. (40 mq/ab di S.n.p. a persona) 9 Destinazioni d'uso ammesse - Residenza, terziario diffuso, 9. L'intervento è soggetto a contributo straordinario per l'importo e nelle modalità stabilite nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto proponente, all'art. 3, che dovrà essere corrisposto al comune contestualmente al rilascio del permesso di costruire e comunque entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente variante al PI. Decorsi inutilmente tali termini la variante di trasformazione dell'area decade per la parte sottoposta ad accordo di Pianificazione (AP/4).</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	ml. 13,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	<p>L'immobile risulta interessato dai seguenti vincoli: - Corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art 142 primo comma, lett. c del D.Lgs. n.42/2004 - Ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art.19 delle N. di A. del PTRC - Edifici di valore storico-testimoniale, edificio n. 64</p>

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione residenziale dell'immobile è conforme a quelle ammesse dal PRGC.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Lotto 1**

Trattasi di un appartamento con garage sito in Comune di Gruaro (VE), via Borgo Castello Medioevale n. 4 int. 3. L'immobile è sito al piano secondo (p. 2) con garage al piano terra (p. T) facenti parte di un più ampio fabbricato residenziale/direzionale denominato "Condominio S. Giusto". Il compendio è stato edificato tra il 1995 ed il 2002. Accesso pedonale tramite atrio con vano scala comune, carraio condominiale da via Borgo Castello Medioevale. L'abitazione è sita sul lato nord-est del condominio in fregio alla via comunale ed affaccio sull'area scoperta comune.

Il compendio risulta così costituito:

Abitazione p. 2 (h min=2,77 m - h max=4,53 m) (altezza sottotrave h= 2,10 m)

- soggiorno/pranzo,
- cucina,
- n. 2 camere,
- corridoio (h=2,43 m),
- disimpegno,
- n. 2 bagni,
- n. 2 ripostigli,

Garage p. T (h min=2,51 m - h max=3,67 m)

Non si sono riscontrate particolari problematiche relative allo stato manutentivo dell'immobile. Le finiture, gli impianti ed i serramenti risultano di buon pregio. Solaio copertura in travi legno a vista. Si è rilevata la presenza di un soffitto in legno nella zona disimpegno, ricavandone pertanto una zona soppalco soprastante. Tale installazione sarà da rimuovere in quanto non 'concessionata. Nel garage non è presente il controsoffitto, sarà cura dell'aggiudicatario regolarizzare lo stato dei luoghi con l'installazione del soffitto mancante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Gruaro Borgo del Castello Medioevale n. 4 int 3 - ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **156,00**

E' posto al piano: 2 abitazione con garage al p. T

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1995 ed il 2002

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 int. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. h min=2,77 m

- h max=4,53 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di manutenzione/conseravzione, facente parte di un complesso di pregio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Travi materiale: **legno** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scu-**

retti materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole-coppi condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Note: Piastrelle cucina/bagni
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e ferro condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Note: Condominiale
Impianti:	
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: ventilatori condizioni: buone Note: Di proprietà personale
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: presente dichiarazione di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: presente dichiarazione di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano condizioni: buone conformità: presente dichiarazione di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le quote/superfici rilevate in loco ed i relativi indici di ragguaglio a seconda della destinazione d'uso per il calcolo della superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	superf. esterna lorda	1,00	133,00	€ 1.250,00
Garage	superf. esterna lorda	0,50	11,50	€ 1.250,00

144,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- il compendio presenta un grado di conservazione e finitura buono;
- l'attuale momento di mercato è in fase di stallo, proveniente da una fase di stagnazione che registrava un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui conseguiva un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare.
- la vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 9-12 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile;
- vi è un progressivo ribasso dei valori medi delle compravendite del libero mercato immobiliare a seguito dell'aumento considerevole di immobili oggetto di vendita giudiziaria acquistati a prezzi nettamente inferiori.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Gruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Gruaro, Portogruaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min.= 1.050 €/mq

Max.= 1.300 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:

Lotto 1. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 180.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	133,00	€ 1.250,00	€ 166.250,00
Garage	11,50	€ 1.250,00	€ 14.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 180.625,00
Valore corpo			€ 180.625,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 180.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 180.625,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 1	Abitazione di tipo economico [A3]	144,50	€ 180.625,00	€ 180.625,00

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%)

€ 27.093,75

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:

€ 150.531,25

Arr. ad € 150.000,00

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Dalla data 15.11.2019 sono stati soppressi i sub 1 (abitazione) sub 3 (BCNC) e costituito il sub 4 (abitazione)

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Dalla data 15.11.2019 sono stati soppressi i sub 1 (abitazione) sub 3 (BCNC) e costituito il sub 4 (abitazione)

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gruaro (VE) CAP: 30020, via Molino n. 22

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Gruaro Borgo del Castello Medioevale n. 4 int 3 -

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Usufrutto per 1000/1000 [REDACTED] -

Nuda proprietà per 1000/1000, foglio 3, particella 559, subalterno 4, indirizzo via Molino n. 22, piano T, comune Gruaro, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie Totale: 85 m² - Totale escluse aree scoperte: 74 m², rendita € € 139,44

Derivante da: VARIAZIONE del 14/11/2019 protocollo n. VE0107038 in atti dal 15/11/2019 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 39929.1/2019)

Confini: Nord: area scoperta mapp. 570 Est: parte area scoperta mapp. 570 e parte terreno mapp. 637 Sud: mapp 559 sub 2 Ovest: fabbricato in aderenza mapp. 570

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Usufrutto per 1000/1000 [REDACTED] -

Nuda proprietà per 1000/1000, foglio 3, particella 559, subalterno 2, indirizzo via Molino n. 22, piano T, comune Gruaro, categoria C/6, classe 10, consistenza 18 mq, superficie Totale: 23 mq, rendita € € 27,89

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/11/2019 protocollo n. VE0107037 in atti dal 15/11/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 39930.1/2019)

Confini: Nord: fabbricato mapp 559 sub 4 Est: area scoperta mapp 559 sub 4 Sud: area scoperta mapp 559 sub 4 Ovest: area scoperta mapp 559 sub 4

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Gruaro, foglio 3, particella 559, qualità Ente Urbano, superficie catastale 275 mq

Derivante da: Tipo mappale del 12/11/2019 protocollo n. VE0106262 in atti dal 12/11/2019 presentato il 12/11/2019 (n. 106262.1/2019)

Confini: Nord: fabbricato con terreno mapp 570 Est: parte terreno mapp 570, parte terreno mapp. 637 Sud: terreno mapp. 637 Ovest: parte fabbricato con terreno mapp 570, parte via Molino

Note: I confini del lotto non sono materializzati/identificabili

Informazioni in merito alla conformità catastale: In data 12/11/2019 si è proceduto alla regolarizzazione delle discrasie relative alla mappa catastale. In data 15/11/2019 si è proceduto alla regolarizzazione delle discrasie relative alle planimetrie catastali del sub 2. In data 15/11/2019 si è proceduto alla regolarizzazione delle discrasie relative alle planimetrie catastali del sub 1 e 3, sopprimendo i relativi sub e costituendo il sub 4. Si è rilevata la presenza di un manufatto in legno insistente in parte sul lotto in aderenza al garage ed in parte ricadente nella particella confinante di proprietà di terzi. Tale manufatto, considerando che non risulta concesso nonchè ricadere per parte in proprietà altrui, se ne considera la rimozione. Vi è inoltre la presenza di porzione di manufatto artigianale di proprietà di terzi (proprietà abitazione confinante in aderenza) ricadente nel lotto. Tale porzione dovrà essere rimossa. Si reputa prevedere (aggiudicatario) una pratica di riconfinamento in quanto il confine del lotto non è materializzato/identificabile.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito in Comune di Gruaro (PN) via Molino n. 22 zona periferica a circa 800 m dal centro cittadino Piazza Egidio Dal Ben. La zona è residenziale/agricola. Il comune, comprende molteplici servizi ed infrastrutture (Comune, posta, banche, farmacia, centri commerciali, ecc). Vi è dunque possibilità di fruire delle infrastrutture sia comunali che provinciali, raggiungibili con mezzi pubblici o privati.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile non era utilizzato.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Luca Sioni in data 11/06/2007 ai nn. 36275; Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/06/2007 ai nn. 26428/6700; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DE-

CRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 21/12/2017 ai nn. 3631/2017; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4531/681; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 25.500,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 2

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 223,86 Kwh/mq anno - Classe D

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto contestualmente al presente elaborato peritale, come richiesto dal punto 10 del quesito relativo al verbale di conferimento dell'incarico all'esperto estimatore.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - [REDACTED] -
Nuda proprietà per 1000/1000 [REDACTED] - [REDACTED] -
[REDACTED] - Usufrutto per 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di Notaio Americo Pasqualis, in data 17/02/1983, ai nn. 71662/23549; registrato a Pordenone, in data 09/03/1983, ai nn. 649/137; trascritto a Venezia, in data 04/03/1983, ai nn. 3639/2942.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1158

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato ad uso abitazione in zona agricola

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/02/1983 al n. di prot. 819/82/880/83

Numero pratica: 1187

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione accesso stradale e muretto di cinta con recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/08/1982 al n. di prot. 2368

Numero pratica: 2352

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: opere di completamento e variante di un fabbricato ad uso residenziale unifamiliare

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/01/2002 al n. di prot. 7070

Abitabilità/agibilità in data 10/03/2004 al n. di prot. 5020

NOTE: Presso gli archivi del Comune di Gruaro, non è stato ritrovato il collaudo/deposito strutturale delle opere, bensì è presente la dichiarazione del direttore dei lavori (vedere All. 2.4.4_Agibilità). Il certificato di agibilità dell'immobile risulta rilasciato ed allagato alla presente.

15.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si sono rilevate le seguenti difformità: Abitazione: - discrasie pareti divisorie interne. - realizzazione porta esterna per ispezione/manutenzione solaio di copertura. Garage: - non è presente il controsoffitto ad altezza 2,40 m. - non è presente la coibentazione interna. - discrasia altezze solaio inclinato, inferiori a quanto concesso. Presenza di un manufatto in legno non stabilmente infisso (ricadente per porzione su proprietà di terzi). Presenza di porzione di manufatto artigianale di proprietà di terzi.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria altezze garage ed opere di regolarizzazione

Descrizione delle opere da sanare: - discrasie pareti divisorie interne abitazione - porta esterna per ispezione/manutenzione solaio di copertura. - realizzazione controsoffitto garage - regolarizzazione spessori pareti perimetrali ed altezze solaio inclinato. - demolizione manufatto in legno (ricadente per porzione su proprietà di terzi). - rimozione della porzione di manufatto artigianale di proprietà di terzi, insistente all'interno del perimetro del lotto.

pratica edilizia in sanatoria ed opere di regolarizzazione: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Le difformità edilizie, possono essere regolarizzate realizzando il controsoffitto del garage, e con pratica edilizia in sanatoria per le altezze difformità, come specificato precedentemente. L' accessorio dovrà essere demolito/rimosso in quanto non concesso e ricadente per una porzione in proprietà di terzi.

15.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	n. 2 del 26/02/2018
Zona omogenea:	Nuclei residenziali in zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa 1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale caratterizzate da: riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante; adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione; frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente resi-

denziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale. 2. Gli interventi ammessi dai successivi commi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa devono assicurare, anche mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo: l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti; l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico; l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali; il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree. 3. Destinazioni d'uso previste: residenza. 4. Per gli edifici esistenti compresi entro gli ambiti di edificazione diffusa, ma esterni ai lotti liberi non edificati, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria, in conformità ai parametri contenuti nella classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole, con l'esclusione dell'indice di edificabilità fondiaria. 5. Entro gli ambiti di edificazione diffusa sono stati individuati i «nuclei residenziali» di cui all'art. 13 comma 10 delle Norme di Attuazione del PAT. All'interno dei nuclei residenziali sono stati individuati dei "lotti liberi non edificati" in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione secondo le seguenti carature edilizie per ciascun lotto: R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville; R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole; 6. Gli interventi nei "lotti liberi non edificati" individuati dalla presente Variante n. 5 al PI sono soggetti alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 con le modalità e nella misura stabilita con idonea Delibera di Consiglio Comunale. 7. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della Variante n. 5 devo-

	<p>no essere iniziati i lavori relativi alla costruzione degli edifici relativi a tutti i "lotti liberi non edificati". L'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza delle previsioni relative all'edificabilità di ciascun lotto, all'interno del quale troveranno applicazione le disposizioni relative alle aree agricole di pertinenza di cui al comma successivo. 8. Entro gli ambiti di Edificazione diffusa il PI ha individuato le «aree agricole di pertinenza» che costituiscono «ambiti di localizzazione degli interventi edilizi», ai sensi dell'art. 43 comma 2 lettera c) della LR 11/2004 entro i quali è ammessa l'eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle golene e nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi, negli ambiti dei con visuali, negli ambiti territoriali di importanza paesaggistica e ambientale e nei corridoi ecologici, che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica nella misura di 220 mq di S.n.p. massima per ogni superficie fondiaria corrispondente ad un modulo minimo di mq 800, ai sensi del comma 5bis dell'art. 36 della LR 11/2004. 9. Entro le «aree agricole di pertinenza» è ammessa altresì la localizzazione di credito edilizio nella misura di 220 mq di S.n.p. massima per ogni superficie fondiaria corrispondente ad un modulo minimo di mq 800. 10. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	<p>L'immobile risulta interessato dai seguenti vincoli: - Corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art 142 primo comma, lett. c del D.Lgs. n.42/2004 - Ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art.19 delle N. di A. del PTRC - Fasce di ri-</p>

spetto stradale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione residenziale dell'immobile è conforme a quelle ammesse dal PRGC.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Lotto 2

Trattasi di una abitazione con garage ed area scoperta sita in Comune di Gruaro (VE), via Molino n. 22. L'immobile è sito al solo piano terra. Il fabbricato risulta adiacente per una porzione al fabbricato confinante, risultando essere stata edificata in ampliamento al fabbricato originario di proprietà di terzi. Il compendio è stato edificato tra il 1983 ed il 2004 (agibilità). Accesso pedonale e carraio da via Molino. L'area esterna esclusiva è destinata a parcheggio e spazio di manovra sul fronte strada, mentre a giardino ed orto nella parte retrostante. Non si sono riscontrate particolari problematiche relative allo stato manutentivo dell'immobile. L'abitazione, alla data dell'accesso era utilizzata impropriamente come ufficio.

Il compendio risulta così costituito:

Abitazione p. T (h=2,70)

- soggiorno/cottura,
- camera,
- corridoio,
- bagno,

Garage p. T (h min=2,30 m - h max=2,90 m)

Nell'area esterna retrostante vi sono le condutture fognarie, in uso promiscuo con il vicino (il proprietario ha riferito che l'impianto idrico e fognario sono comuni con il confinante non disponendo di un allaccio autonomo), si è verificato lo stato dei luoghi, per quanto possibile, non potendo eseguire una ispezione invasiva. L'impianto elettrico risulta autonomo. Nell'area retrostante è presente un serbatoio GPL interrato (in comodato d'uso gratuito) in quanto l'abitazione non è allacciata alla linea metano. Il serbatoio risulta ricadere in parte nel terreno di pertinenza dell'abitazione confinante di proprietà di terzi, anche se utilizzato dall'immobile in proprietà. Non vi è la predisposizione per gli impianti della cucina. Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla realizzazione di un impianto idrico/fognario e GPL/metano autonomi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Gruaro Borgo del Castello Medioevale n. 4 int 3 - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **339,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: dal 1983 al 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione/conseravzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole-coppi condizioni: sufficienti
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: presente dichiarazione di conformità
Fognatura	condizioni: sufficienti Note: Impianto collegato con abitazine confinante
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: GPL condizioni: sufficienti Note: Serbatoio GPL interrato
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: presente dichiarazione di conformità Note: L'impianto è collegato all'abitazione confinate
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL condizioni: sufficienti conformità: presente dichiarazione di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le quote/superfici rilevate in loco ed i relativi indici di ragguaglio a seconda della destinazione d'uso per il calcolo della superficie commerciale. Non sono state considerate le superfici degli accessori da rimuovere/demolire.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	superf. esterna lorda	1,00	74,00	€ 1.000,00
Garage	superf. esterna lorda	0,50	11,50	€ 1.000,00
Area scoperta	superf. esterna lorda	0,05	12,10	€ 1.000,00
			97,60	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- il compendio presenta un grado di conservazione e finitura sufficiente;
- l'attuale momento di mercato è in fase di stallo, proveniente da una fase di stagnazione che registrava un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui conseguiva un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare.
- la vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 9-12 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile;
- vi è un progressivo ribasso dei valori medi delle compravendite del libero mercato immobiliare a seguito dell'aumento considerevole di immobili oggetto di vendita giudiziaria acquistati a prezzi nettamente inferiori.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Gruario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Gruario, Portogruaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min.= 1.000 €/mq

Max.= 1.300 €/mq.

16. Valutazione corpi:

Lotto 2. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.664,00.

Viene detratto il valore dell'usufrutto del sig. ██████████ pari al 15% (età beneficiario usufrutto nato il 19/01/1930 = 89 anni) pari ad un coefficiente tra gli 87 ed i 92 anni.

Viene inoltre detratto una percentuale pari al 10% relativo alla promiscuità degli impianti idrico/fognario, ed alla presenza del serbatoio GPL in parte su proprietà di terzi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	74,00	€ 1.000,00	€ 74.000,00
Garage	11,50	€ 1.000,00	€ 11.500,00
Area scoperta	12,10	€ 1.000,00	€ 12.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.600,00
usufrutto detrazione del 15.00%			€ -14.640,00
Impianti detrazione del 10.00%			€ -8.296,00
Valore corpo			€ 74.664,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.664,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.664,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 2	Abitazione di tipo economico [A3]	97,60	€ 74.664,00	€ 74.664,00

16. 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%)

€ 11.199,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 59.464,40**
Arr. ad € 60.000,00

Allegati

LOTTO 1

All. 1.1_schema di rilievo
All. 1.2_documentazione catastale
All. 1.3_compravendita
All. 1.4.1_concessione edilizia n. 1881-94
All. 1.4.2_autorizzazione edilizia n. 1881-VAR.1
All. 1.4.3_autorizzazione edilizia n. 1881-VAR.2
All. 1.4.4_autorizzazione n. 2312
All. 1.4.5_abitabilità
All. 1.4.6_proroghe
All. 1.5_dichiarazione conformità impianti
All. 1.6_Piano Assetto del Territorio ed NTA
All. 1.7_spese condominiali
All. 1.8_APE
All. 1.9_documentazione fotografica

LOTTO 2

All. 2.1_schema di rilievo
All. 2.2_documentazione catastale
All. 2.3_donazione
All. 2.4.1_Concessione edilizia n. 1158
All. 2.4.2_Concessione edilizia n. 1187
All. 2.4.3_Concessione edilizia n. 2352
All. 2.4.4_Agibilità
All. 2.5_dichiarazione conformità impianti
All. 2.6_Piano Assetto del Territorio ed NTA
All. 2.7_ricevuta approvazione aggiornamento catastale NCT
All. 2.8_ricevute approvazione aggiornamenti catastali NCEU
All. 2.9_APE
All. 2.10_documentazione fotografica

ALLEGATI COMUNI LOTTO 1-2

All. 3_certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori
All. 4_Assenza contratti di locazione
All. 5_ispezione ipotecaria
All. 6_estr. riassunto registro atti di matrimonio

Data generazione:
16-11-2019 12:11:22

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Colautti