
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. –**
BCC Gestione Crediti S.p.A.

contro: 

N° Gen. Rep. **113/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Edificio residenziale
di tipo unifamiliare

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)

E - mail: michelecuch3@hotmail.com

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Beni Comuni, 41 - Lugugnana di Portogruaro (VE) - 30026

Descrizione zona: Periferica

Lotto: 01 - Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Corpo: Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

- 1) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] foglio 7, particella 214, subalterno 2, indirizzo Via Beni Comuni, piano T - 1, comune Portogruaro, categoria a/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 155 mq , rendita € 619,75.
- 2) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED], foglio 7, particella 214, subalterno 3, indirizzo Via Beni Comuni, piano T, comune Portogruaro, categoria C/6, classe 6, consistenza superficie 14 mq , rendita € 41,94.

2. Possesso

Bene: Via Beni Comuni, 41 - Lugugnana di Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 01 - Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Corpo: Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Beni Comuni, 41 - Lugugnana di Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 01 - Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Corpo: Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Beni Comuni, 41 - Lugugnana di Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 01 - Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Corpo: Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Creditori Iscritti: B.C.C. Gestione Crediti S.p.A., Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

5. **Comproprietari**

Beni: Via Beni Comuni, 41 - Lugugnana di Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 01 - Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Corpo: Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Via Beni Comuni, 41 - Lugugnana di Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 01 - Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Corpo: Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Beni Comuni, 41 - Lugugnana di Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 01 - Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Corpo: Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via Beni Comuni, 41 - Lugugnana di Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 01 - Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Prezzo da libero: € 170.000,00

Beni in Portogruaro (VE)

Località Lugugnana

Via Beni Comuni, 41

Lotto: 01 - Edificio residenziale di tipo unifamiliare

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: Edificio residenziale di tipo unifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione:
Lugugnana, Via Beni Comuni, 41

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] con [REDACTED]

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED], foglio 7, particella 214, subalterno 2, indirizzo Via Beni Comuni, piano T - 1, comune Portogruaro, categoria a/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 155 mq, rendita € 619,75

2) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] foglio 7, particella 214, subalterno 3, indirizzo Via Beni Comuni, pia-

no T, comune Portogruaro, categoria C/6, classe 6, consistenza superficie 14 mq ,
rendita € 41,94

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile pignorato si trova in località Lugugnana di Portogruaro in Via Beni Comuni, 41. La zona è a prevalente destinazione agricola con presenza di abitazioni singole distinte ad uso residenziale. Il fabbricato residenziale è dotato di area esterna ad uso esclusivo e detiene l'accesso da via Beni Comuni.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale agricola.

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, Bibione.

Attrazioni paesaggistiche: Brussa.

Attrazioni storiche: Portogruaro centro.

Principali collegamenti pubblici: Portogruaro stazione ferroviaria 12 km, Aeroporto Marco Polo Tessera (VE) 50 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: Dalla nota dell'Agenzia dell'Entrate di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro si segnala che non risultano registrati atti di locazione o comodato intestati al debitore esecutato e riferiti agli immobili oggetto di procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

contro [REDACTED] Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Pietro Sirignano in data 08/03/2007 ai nn. 21664/9262; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/03/2007 ai nn. 11394/2692; Importo ipoteca: € 148.000,00; Importo capitale: € 74.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Pietro Sirignano in data 30/10/2012 ai nn. 23697/11112; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/11/2012 ai nn. 30474/4534; Importo ipoteca: € 84.000,00; Importo capitale: € 42.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED] Derivante da ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 30/04/2018 ai nn. 1210/2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 29/04/2018 ai nn. 17597/12229.

Dati precedenti relativi ai corpi: Edificio residenziale di tipo unifamiliare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.

Millesimi di proprietà: non pertinente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica D. - EP gl, Nren 181,14 kwh / mq anno.

Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. rilasciato da Ing. Giovanni Ricci. Il proprietario dichiara che l'impianto di riscaldamento non è funzionante. Non è stato possibile accedere al piano superiore che il proprietario dice di non essere ri-

scaldato come risulta anche dalla documentazione edilizia acquisita in ufficio tecnico comunale. Il libretto è incompleto e l'ultima verifica è del 2007. Non sono stati forniti codici catasto e chiavi dell'impianto e per tale motivo non è possibile registrare l'APE nel sistema regionale Ve.Net.energia-edifici.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] C.F. [REDACTED] dal 03/03/1995 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro, in data 03/03/1995, ai nn. 9140; registrato a Portogruaro, in data 23/03/1995, ai nn. 71; trascritto a Venezia, in data 20/03/1995, ai nn. 3879/5706.

Note: Il mappale 214 è derivante dalla fusione degli originari mappali 196 (mq 840) e 199 (mq 150), giusto variazione di tipo mappale del 25-11-2004 protocollo n. VE0243715.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9992/P

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/06/1994 al n. di prot.

Numero pratica: 07304/P

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Autorizzazione edilizia per completamento dei lavori

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/04/1998 al n. di prot.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Esecuzione lavori di variante in sanatoria e completamento lavori di cui alla concessione edilizia n° 9992/P

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/08/2004 al n. di prot. 0041893

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Richiesta di Certificato di abitabilità

Per lavori: Costruzione di edificio ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/01/2009 al n. di prot. 0004473

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Respinta richiesta di agibilità per non avvenuta presentazione di documentazione relativa a impianti e per il mancato versamento del costo di costruzione.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Presente certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi artt. 40, 41 Legge 28.02.1985 n° 47 (Prot n° 0005643 del 07.02.2019 Comune di Portogruaro).

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi Variante n° 5
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n° 8 del 02.03.2015
Zona omogenea:	Zona E.3. Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Piano degli Interventi Variante n° 5 (L.R. n° 11/ 2004 e s.m.i.) Note Tecniche Operative Artt. 35, 40.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	9 ml
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	La nuova edificazione e l'ampliamento degli edifici esistenti destinati alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla L.R. 11/2004 e dai successivi articoli delle presenti NTO. L'ampliamento, ove ammesso, dovrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valori storico architettonici. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Edificio residenziale di tipo unifamiliare

Il compendio pignorato si presenta come un edificio residenziale di tipo unifamiliare, posto al piano terra e piano primo, con annesso locale accessorio al piano terra e corte esclusiva al piano terra. L'abitazione principale è composta al piano terra da cucina, soggiorno, portico di ingresso, 2 camere, ripostiglio, un bagno da completare, locale lavanderia - bagno; il locale annesso accessorio al piano terra è ad uso ripostiglio ed è in comunicazione diretta con l'abitazione principale.

Al piano primo è presente il locale soffitta non abitabile ad uso ripostiglio con accesso dal locale

soggiorno del piano terra con scala mobile.

Confini dell'abitazione: Via beni Comuni (accesso), mappale 93, mappale 197, mappale 198 Foglio 75 Comune Portogruaro.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato con [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **261,00**

E' posto al piano: terra - primo

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 41; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 ml di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

Alcuni vani dell'immobile necessitano di lavorazioni e interventi per completare la fruibilità e l'accessibilità. In particolare, il locale bagno collocato al piano terra richiede interventi di completamento delle parti di rivestimento, parti impiantistiche e complementi fissi di arredo. L'immobile necessita inoltre di un intervento di tinteggiatura generale. L'accesso ai locali del primo piano (soffitta) avviene per mezzo di una scala mobile che deve essere sostituita con una scala a scomparsa che risponda a requisiti della normativa vigente in termini di sicurezza degli utilizzatori. Si rileva inoltre il malfunzionamento della caldaia per uso riscaldamento locali e acqua calda sanitaria.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Note: Collaudo statico effettuato da [REDACTED] Portogruaro.

Fondazioni tipologia: **plinti collegati** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Note: Collaudo statico effettuato da [REDACTED] di Por-

	togruaro.
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone Note: Collaudo statico effettuato da [REDACTED] di Portogruaro.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Collaudo statico effettuato da [REDACTED] di Portogruaro.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone Note: Isolamento Viapol Isocal.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: mattone paramano condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: riferito a unità principale ad uso abitativo
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: riferito a unità principale ad uso abitativo - vani soggiorno, cucina, ingresso, bagno
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: riferito a unità principale ad uso abitativo - vani camere
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: riferito a unità principale ad uso abitativo
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: intonaco di cemento condizio-

ni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: riferito a unità principale ad uso abitativo
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: riferito a unità principale ad uso abitativo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: pozzo perdente ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: da collaudare

Riferito limitatamente a: riferito a unità principale ad uso abitativo Note: Caldaia non funzionante. Si rileva la presenza di una stufa a pellet della potenza di 10 kw per il riscaldamento dei vani della zona giorno. Il proprietario dichiara che l'impianto di riscaldamento non è funzionante. Non è stato possibile accedere al piano superiore che il proprietario dice di non essere riscaldato come risulta anche dalla documentazione acquisita in ufficio tecnico. Il libretto è incompleto e l'ultima verifica è del 2007.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 29/01/2019 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e delle pertinenze (portico, soffitta, rimessa) sono state rettifiche ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1. (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Abitazione principale piano terra	Superficie reale lorda	128,00	1,00	128,00	€ 1.035,00
Portico piano terra	Superficie reale lorda	10,00	0,30	3,00	€ 1.035,00
Rimessa / deposito	Superficie reale lorda	14,00	0,50	7,00	€ 1.035,00
Soffitta piano primo	Superficie reale lorda	109,00	0,50	54,50	€ 1.035,00
TOTALE, mq				192,50	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01/2018

Zona: Portogruaro Extraurbana / Zona rurale e frazioni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato minimo (€/mq): 1.150,00.

Valore di mercato massimo (€/mq): 1.350,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 29/01/2019 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici delle pertinenze (portico, soffitta, rimessa) sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente correttivo che va da 0 a 1. (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

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

Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Borsino Immobiliare.

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

1) Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Comune Portogruaro Zona Extraurbana / Zona rurale e frazioni; Destinazione residenziale Tipologia Ville e Villini - Quotazione da 1.150 a 1.350 € per mq.

2) Borsino Immobiliare.

Comune Portogruaro Zona Periferia e Frazioni

Tipologia Ville e Villini - Quotazione da 1.021 a 1.198 € per mq.

8.2 Valutazione corpi:

Edificio residenziale di tipo unifamiliare. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: € 200.000,00.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 29/01/2019 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e delle pertinenze sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1. (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio). Nel caso dell'immobile pignorato, vengono considerati alcuni fattori positivi come la collocazione in un contesto residenziale ben definito, con presenza di attività commerciali e ricreative oltre che della relativa vicinanza al centro di Lugugnana; si rilevano altresì alcune connotazioni negative dell'immobile dovute al mancato completamento del locale bagno / servizi al piano primo, l'assenza della scala di accesso al locale soffitta al piano primo e alla mancanza del certificato di agibilità per la incompletezza degli impianti tecnici.

Si ritiene quindi di applicare una correzione al ribasso del 10% rispetto alla quotazione minima del valore di mercato di 1.150 € per mq rilevato dalla Banca dati Agenzia delle Entrate. Pertanto, si determina l'individuazione di un valore di mercato di € 1.035,00 per mq di superficie lorda commerciale per l'immobile pignorato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale, mq</i>	<i>Valore Unitario, €</i>	<i>Valore Complessivo, € per mq</i>
Abitazione principale piano terra	128,00	€ 1.035,00	€ 132.480,00
Portico piano terra	3,00	€ 1.035,00	€ 3.105,00
Rimessa / deposito	7,00	€ 1.035,00	€ 7.245,00
Soffitta piano primo	54,50	€ 1.035,00	€ 56.407,50
TOTALE			€ 199.237,50
Stima sintetica a vista dell'intero corpo (arrotondamento)			€ 200.000,00
Valore corpo			€ 200.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 200.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 200.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda commerciale, mq</i>	<i>Valore intero medio Ponderale, €</i>	<i>Valore diritto e quota, €</i>
Edificio residen- ziale di tipo unifamiliare	Abitazione in villini [A7]	192,50	€ 200.000,00	€ 200.000,00

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 disposizioni del G.E. (minimo 15%):	€ 30.000,00
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:	€ 170.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 170.000,00

Pordenone, 01/03/2019

Il perito estimatore
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

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

Dichiarazione protocollo n. VE0038130 del 16/02/2007

Planimetria di u.d.u. in Comune di Portogruaro

Via Beni Comuni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 75
Particella: 214
Subalterno: 2

Compilata da:
Culos Orlando Marcello

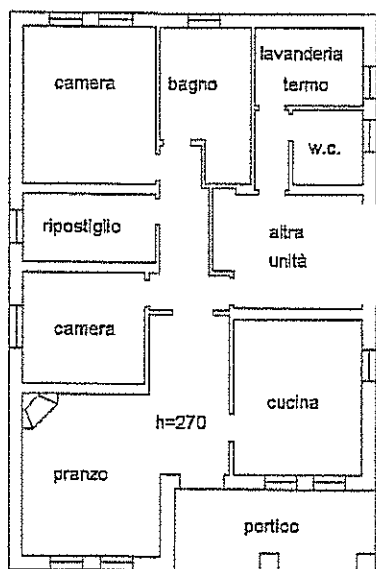
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

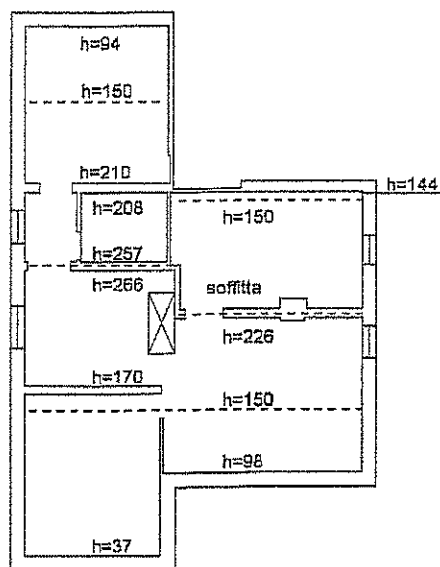
N. 264

Scheda n. 1

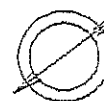
Scala 1:200



PIANO TERRA



PRIMO PIANO



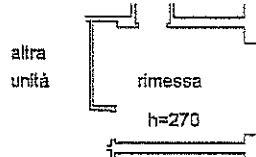
Ultima planimetria in atti

Data: 27/06/2018 - n. T30650 - Richiedente: CRTRRT56H22G914E

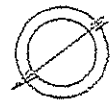
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 75 - Particella: 214 - Subalterno: 2 >
VIA BENI COMUNI piano: 1-1;

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Venezia	Dichiarazione protocollo n. VE0038130 del 16/02/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro Via Beni Comuni civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 75 Particella: 214 Subalterno: 3	Compilata da: Culos Orlando Marcello Iscritto all'albo: Geometri Prov. Venezia N. 284
Scheda n. 1	Scala 1:200	



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - Foglio: 75 - Particella: 214 - Subalterno: 3 >
VIA BENI COMUNI piano: T;

Ultima planimetria in atti

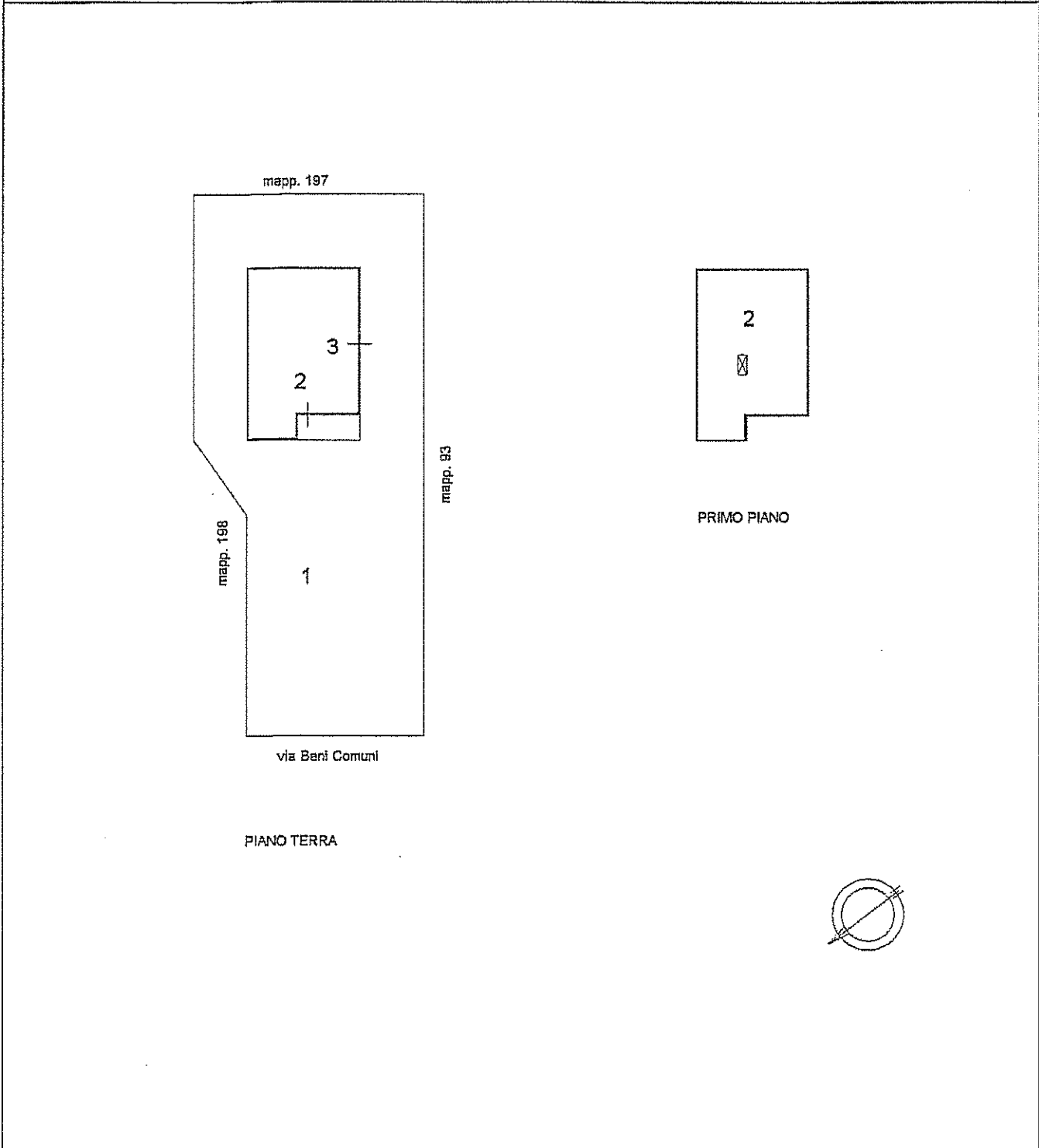
Data: 27/06/2018 - n. T30649 - Richiedente: CRTRRT56H22G914E

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Culos Orlando Marcello
Iscritte all'albo:	Geometri
Prov. Venezia	N. 284

Comune di Portogruaro	Protocollo n. VE0038130 del 16/02/2007
Sezione: Foglio: 75 Particella: 214	Tipo Mappale n. 171415 del 21/12/2000
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2018 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 75 - Particella: 214 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: PORTOGRUARO
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PORTOGRUARO			75	214		171415	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via beni comuni		T			BCNC AI SUB 2 E 3, CORTE	
2	via beni comuni		T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
3	via beni comuni		T			RIMESSA	

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

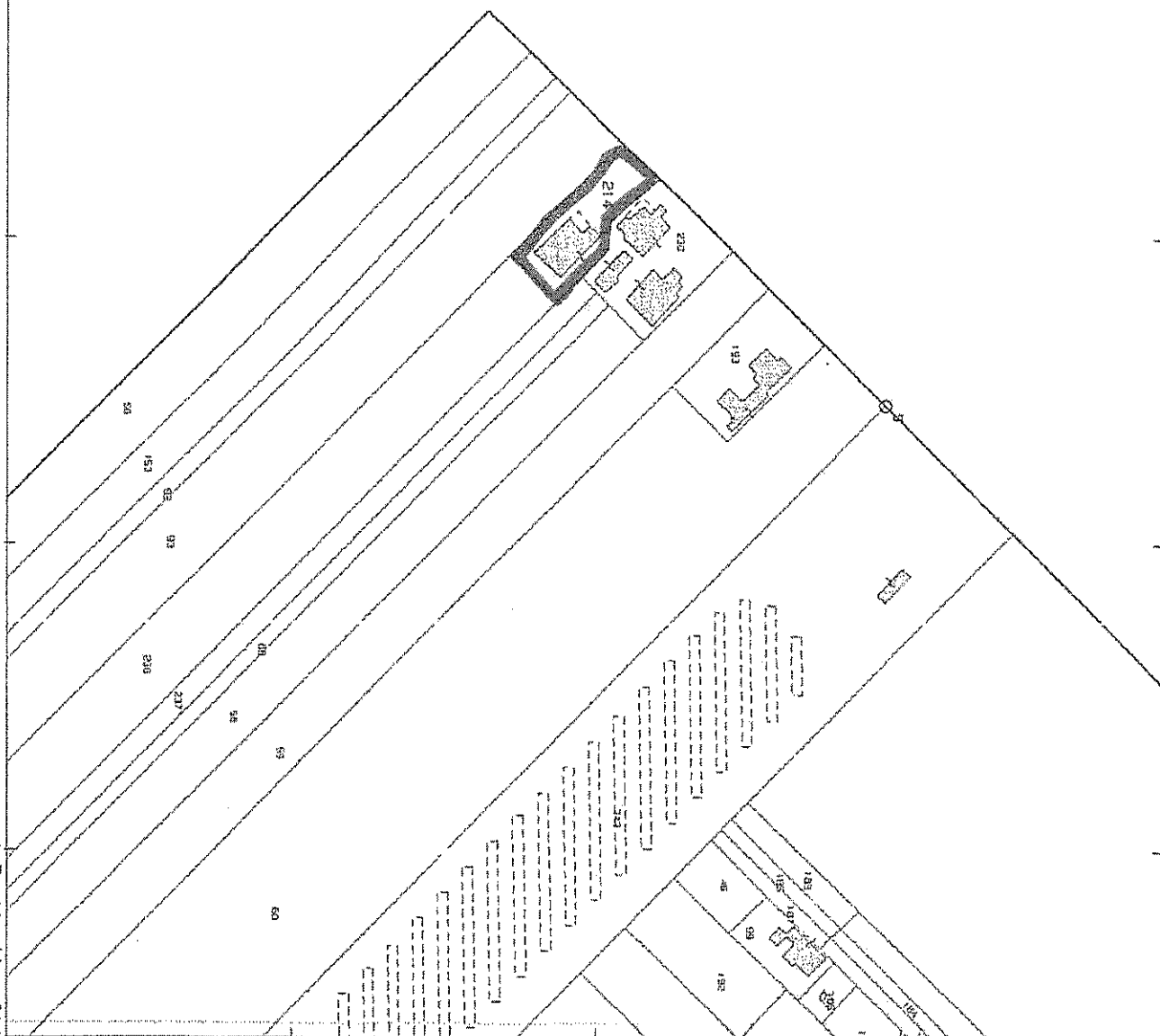
N=-26000

E=23700

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANILCARE EUGENIO

Particella: 214

Vis. Lei. (0.90 euro)



Comune: PORTOGRUARO
Foglio: 75

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 978.000 metri

26-Giu-2018 13:31:37
Prot. n. T203290/2018

