

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **11/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-04-2022 ore 15:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Negozio con parcheggio
scoperto e area urbana

Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono fisso: 0434632684

Telefono: 3334782766

Email: fregoneserenzo@libero.it

Pec: renzo.fregonese@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Camucina n. 25 - Portogruaro (VE) - 30026

Descrizione zona: a Sud Est del centro storico di Portogruaro

Lotto: 001 - Negozio con parcheggio scoperto e area urbana

Corpo: A- Negozio con posto auto scoperto

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

Foglio 27, particella 486, subalterno 58, indirizzo via Camucina , piano T, comune di Portogruaro, categoria C/1, classe 14, consistenza 67 mq, superficie 69 mq, rendita € 2027,71,

Foglio 27, particella 486, subalterno 70, indirizzo via Camucina , piano T, comune di Portogruaro, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 22,31

Corpo: B - Area urbana

Categoria: Area urbana - F1

Dati Catastali:

Foglio 27, particella 355, subalterno 12, indirizzo via Daniele Manin, piano T, comune di Portogruaro, categoria area urbana , consistenza 55 mq

2. Possesso

Bene: via Camucina n. 25 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Negozio con parcheggio scoperto e area urbana

Corpo: A- Negozio con posto auto scoperto

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Area urbana

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Camucina n. 25 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Negozio con parcheggio scoperto e area urbana

Corpo: A- Negozio con posto auto scoperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Area urbana

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Camucina n. 25 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Negozio con parcheggio scoperto e area urbana

Corpo: A- Negozio con posto auto scoperto

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Vicenza società cooperativa
per azioni

Corpo: B - Area urbana

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Camucina n. 25 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Negozio con parcheggio scoperto e area urbana

Corpo: A- Negozio con posto auto scoperto

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Area urbana

Comproprietari: 63 comproprietari non eseguiti, si veda allegato 5

6. Misure Penali

Beni: via Camucina n. 25 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Negozio con parcheggio scoperto e area urbana

Corpo: A- Negozio con posto auto scoperto

Misure Penali: NO

Corpo: B - Area urbana

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Camucina n. 25 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Negozio con parcheggio scoperto e area urbana

Corpo: A- Negozio con posto auto scoperto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Camucina n. 25 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Negozio con parcheggio scoperto e area urbana

Prezzo da libero: € 145.732,53

Beni in Portogruaro (VE)
Località/Frazione
via Camucina n. 25

Lotto: 001 - Negozio con parcheggio scoperto e area urbana

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Negozio con posto auto scoperto.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Camucina n. 25

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 27, particella 486, subalterno 58, indirizzo via Camucina , piano T, comune Portogruaro, categoria C/1, classe 14, consistenza 67 mq, superficie 69 mq, rendita € 2027,71

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2007. Repertorio n.: 24516

Rogante: MICHIELAN ANTONIO Sede: PORTOGRUARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4978.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 24,47 Millesimi

Confini: Il negozio confina a Nord e a Sud con portico di uso comune (sub. 120), ad Est con parti comuni (sub. 108) ed unità sub. 59, ad Ovest con unità sub. 57

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 27, particella 486, subalterno 70, indirizzo via Camucina , piano T, comune Portogruaro, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 22,31

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2007 Nota presentata con Modello

Unico in atti dal 28/02/2007 Repertorio n.: 24516 Rogante: MICHIELAN ANTONIO Sede: PORTOGRUARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4978.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,22 Millesimi

Confini: Il posto auto scoperto confina a Nord con unità sub. 69, ad Est con scoperto sub. 115, a Sud con unità sub. 71, ad Ovest con scoperto sub. 121.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: in relazione alla conformità catastale si precisa che esiste rispetto alle planimetrie presentate in catasto e, in particolare, con riferimento al disposto di cui all'art. 17 RDL 13/04/1939 n. 562 e Circolare del Ministero delle Finanze di data 14/10/1989 prot. 3/3405, che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Identificativo corpo: B - Area urbana F1.

sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026, via Daniele Manin

Quota e tipologia del diritto

2569/100000 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari: L'area urbana è in comproprietà con altri 63 intestati. Si veda allegato 5 per i dettagli.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 27, particella 355, subalterno 12, indirizzo via Daniele Manin, piano T, comune Portogruaro, categoria area urbana, consistenza 55 mq

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 27/07/2017 protocollo n. VE0025487 in atti dal 22/03/2018

Millesimi di proprietà di parti comuni: 25,69

Confini: L'area urbana confina a Nord, girando verso Est, con il mappale 486 sub. 121 su due lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

centro storico di Portogruaro

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: direzionale, commerciale miste e residenza a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: uffici, negozi e servizi per il terziario (normale), ristoranti e bar (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Latisana, San Stino di Livenza, Concordia Sagittaria.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Caorle e i Casoni.

Attrazioni storiche: centro storico di Portogruaro con i palazzi e le chiese, centro storico di Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Portogruaro 2 km, stazione autocorriere di Portogruaro 2 km, fermata autobus 250 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A- Negozio con posto auto scoperto

Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), via Camucina n. 25

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: In capo a _____ e per gli immobili di sua proprietà non ci sono contratti di locazione vigenti. Si veda Allegato 6.

Identificativo corpo: B - Area urbana F1

sito in Portogruaro (VE), via Daniele Manin

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro _____ ;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Michielan Antonio in data 16/02/2007 ai nn. 24517/9709; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/02/2007 ai nn. 8315/1870;

Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 200.000

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ;

Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Pordenone in data 07/01/2021 ai nn. 267 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/01/2021 ai nn. 810/1012;

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Negozio con posto auto scoperto

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ;

Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Pordenone in data 07/01/2021 ai nn. 267 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/01/2021 ai nn. 810/1012;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Area urbana

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A- Negozio con posto auto scoperto

Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), via Daniele Manin

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: importo medio di 500€ a cui si devono sommare i consumi dell'acqua calda sanitaria, calcolati in base alle letture dei contatori individuali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3601.11. Per la gestione 2019: 1.005,99 €; per la gestione 2020: € 2.595.12. Bilancio e riparto consuntivo della gestione 2021 devono essere ancora approvati in assemblea

Millesimi di proprietà: 25,69

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: In corso di redazione

Indice di prestazione energetica: Classe energetica A2, in corso di definizione

Note Indice di prestazione energetica: E' in corso la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare, in attesa della redazione del libretto d'impianto.

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

Identificativo corpo: B - Area urbana

sito in Portogruaro (VE), via Daniele Manin

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: 25,69

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal 16/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **atto di compravendita** - a rogito di notaio Antonio Michielan, in data 16/02/2007, ai nn. 24516/9708; registrato a Portogruaro, in data 27/02/2007, ai nn. 342/1T; trascritto a Venezia, in data 28/02/2007, ai nn. 8314/8978.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Negozio con posto auto scoperto

Titolare/Proprietario:

dal 16/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **atto di compravendita** - a rogito di notaio Antonio Michielan, in data 16/02/2007, ai nn. 24516/9708; registrato a Portogruaro, in data 27/02/2007, ai nn. 342/1T; trascritto a Venezia, in data 28/02/2007, ai nn. 8314/8978.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Area urbana

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026, via Daniele Manin

Numero pratica: C0100486

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di Piano di Recupero di iniziativa pubblica n. 9 "San Giovanni-Piazza Battuti" - unità 1C, nuova costruzione di un edificio ad uso residenziale, commerciale e direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/2001 al n. di prot. 0058895

Rilascio in data 14/04/2003 al n. di prot. 0018219

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Negozio con posto auto scoperto

Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026, via Camucina 25

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di variante alla Concessione Edilizia n. 0018219 del 14.04.2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/10/2004 al n. di prot. 52154

Rilascio in data 03/03/2005 al n. di prot. 0010845

Abitabilità/agibilità in data 03/08/2005 al n. di prot. 0040046

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Negozio con posto auto scoperto

Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026, via Daniele Manin

Numero pratica: 65/04

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione ambientale

Per lavori: di variante preventiva al progetto di nuova costruzione di immobili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/10/2004 al n. di prot. 52154

Rilascio in data 16/11/2004 al n. di prot. 0057141

NOTE: L'immobile ricade in ambito sottoposto a tutela ambientale di cui all'art. 136 lettere "c" e "d" del D.Lgs. 42/04 (centro storico vincolato).

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Negozio con posto auto scoperto

Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026, via Daniele Manin

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: relativi ad opere seguite in diffinità al permesso di Costruire n. 0010845 del 03.03.2005

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 18/04/2005 al n. di prot. 0020311

Rilascio in data 02/08/2005 al n. di prot. 0039570

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Negozio con posto auto scoperto

7.1 **Conformità edilizia:**

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di opere interne

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di nuovi divisori interni a secco

Sanzione pecuniaria: € 516,00

Spese tecniche per CILA asseverata: € 652,70

Oneri Totali: € 1.168,70

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: In data 12/01/22 è stato richiesto il certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori ed alla data odierna non è stato rilasciato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Negozio con posto auto scoperto

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	PAT/PI e PUA
In forza della delibera:	PAT approvato con delibera n. 4 del 17.01.2014; PI -variante 5 - approvato con delibera n. 8 del 02.03.2015; PI -variante 11- approvato con delibera n. 46 del 24.07.2020 Si veda allegato 7 per descrizione completa degli strumenti urbanistici approvati.
Zona omogenea:	parte in zona A2 Centri Storici Minori e parte in zona D4 per attività Direzionali, Commerciali Miste e Residenza
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PAT/PI/PUA:	SI
Note:	L'area è soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 136-centro storico di notevole interesse pubblico); si trova all'interno di ambito naturalistico di livello regionale (Ptrc art. 19), in fascia di rispetto dai corsi d'acqua (LR 11/2004 art. 41 lett. g). Area di notevole interesse pubblico (art. 136 Dlgs. 22 gennaio 2004, nr. 42 e s.m.i.). Si veda allegato 7.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Negozio con posto auto scoperto

Strumento urbanistico Approvato:	PAT/PI e PUA
In forza della delibera:	PAT approvato con delibera n. 4 del 17.01.2014; PI -variante 5 - approvato con delibera n. 8 del 02.03.2015; PI -variante 11- approvato con delibera n. 46 del 24.07.2020 Si veda allegato 7 per descrizione completa degli strumenti urbanistici approvati.
Zona omogenea:	parte in zona A2 Centri Storici Minori e parte in zona D4 per attività Direzionali, Commerciali Miste e Residenza
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PAT/PI/PUA:	SI
Note:	L'area è soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 136-centro storico di notevole interesse pubblico); si trova all'interno di ambito naturalistico di livello regionale (Ptrc art. 19), in fascia di rispetto dai corsi d'acqua (LR 11/2004 art. 41 lett. g). Area di notevole interesse pubblico (art. 136 Dlgs. 22 gennaio 2004, nr. 42 e s.m.i.). Si veda allegato 7.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Area urbana

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A- Negozio con posto auto scoperto**

Trattasi di negozio posto al piano terra del condominio denominato "Residenza San Giovanni" a Portogruaro, in via Camucina 25, con posto auto scoperto su corte interna, con accesso da via Camucina.

Il complesso condominiale risulta edificato sul mappale 486 del Foglio 27 del Catasto Terreni del Comune di Portogruaro della superficie complessiva di mq. 2651; si sviluppa su 3 piani fuori terra (più sottotetto) con garage al piano seminterrato ed è a destinazione mista commerciale, direzionale e residenziale.

Il piano interrato copre l'intera area, mentre la parte di edificio emergente, che si sviluppa a varie altezze, determina dei volumi che perimetrano l'area in modo da creare una corte interna. La struttura fuori terra risulta intelaiata con setti irrigidenti in corrispondenza dei vani scale ed ascensore. L'orizzontamento del primo livello è con solaio del tipo "Predalle", mentre per i restanti piani è stato impiegato un solaio tipo "Bausta". La struttura di copertura risulta realizzata in parte in legno lamellare ed in parte con solai "Bausta".

Le strutture sono isolate. La costruzione del fabbricato è avvenuta con Concessione per l'esecuzione di opere rilasciata dal Comune di Portogruaro in data 14 aprile 2003 prot. n. 0018219, successivo Permesso di Costruire rilasciato in data 3 marzo 2005 al prot. n. 0010845 e successivo permesso a Costruire in sanatoria n. 0039570 del 2 agosto 2005. L'autorizzazione di agibilità è stata rilasciata in data 3 agosto 2005 al prot. n. 0040046.

Servitù, convenzioni e parti comuni del condominio sono descritti nell'atto di compravendita del notaio Antonio Michielan n. 24516 di repertorio, n. 9708 di raccolta del 16/02/2007, registrato a Portogruaro il 27/02/2007 al n. 342 serie 1T, trascritto a Venezia il 28/02/2007 al n. 8314 Reg. Gen. e al n. 8978 Reg. Part. (articoli 5, 6 e 8 dell'allegato 4).

In negozio confina a Nord e a Sud con portico di uso comune (sub. 120), ad Est con parti comuni (sub. 108) e unità sub. 59, ad Ovest con l'unità sub. 57. Il posto auto scoperto confina a Nord con unità sub. 69, ad Est con scoperto sub. 115, a Sud con unità sub. 71, ad Ovest con scoperto sub. 121.

Il negozio, con orientamento Nord-Sud, è costituito da un unico ambiente open-space di circa 58 mq ed è dotato di bagno con antibagno e ripostiglio, serviti da disimpegno.

I prospetti sono completamente vetrati; gli infissi sono in alluminio e vetrocamera con tende ombreggianti interne in tessuto chiaro. La pavimentazione è in piastrelle, le porte interne in legno, mentre gli intonaci interni sono a liscio civile in tre mani.

Il sistema di riscaldamento è autonomo a pompa di calore. Le finiture sono in buono stato di conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 m

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici indicate in stima sono state ricavate dal rilievo dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)	Prezzo unitario
negozio	sup lorda di pavimento	69,00	1,00	69,00	€ 2.300,00
parcheggio scoperto	sup lorda di pavimento	12,00	0,50	6,00	€ 2.300,00
				75,00	

Descrizione: di cui al punto **B - Area urbana F1**

L'area urbana è distinta al Catasto del Comune di Portogruaro al Foglio 27, mappale n. 355, sub. 12 in via Daniele Manin; confina a Nord, girando verso Est, con il mappale 486 sub. 121 su due lati.

Servitù, convenzioni e parti comuni del condominio sono descritti nell'atto di compravendita del notaio Antonio Michielan n. 24516 di repertorio, n. 9708 di raccolta del 16/02/2007, registrato a Portogruaro il 27/02/2007 al n. 342 serie 1T, trascritto a Venezia il 28/02/2007 al n. 8314 Reg. Gen. e al n. 8978 Reg. Part. (articoli 5, 6 e 8 dell'allegato 4).

1. Quota e tipologia del diritto

2569/100000 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari: 63 comproprietari non eseguiti, si veda allegato 5

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: T

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici indicate in stima sono state ricavate dalla planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)	Prezzo unitario
area urbana	sup lorda di pavimento	55	0,10	5,50	€ 2.300,00
				5,50	

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

Nel determinare il valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione a mq commerciale, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione. Sono stati assunti i prezzi medi di mercato praticati per immobili simili al bene oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Portogruaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portogruaro;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia: € 2300,00 - 33000,00 (negozi in ottimo stato conservativo in zona centrale/centro storico di Portogruaro).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia: € 2800,00 (negozi in ottimo stato conservativo in zona centrale/centro storico di Portogruaro).

8.2 Valutazione corpi:

A- Negozio con posto auto scoperto. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 172.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	69,00	€ 2.300,00	€ 158.700,00
parcheggio scoperto	6,00	€ 2.300,00	€ 13.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 172.500,00
Valore Corpo	€ 172.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 172.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 172.500,00

B - Area urbana.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area urbana	5,50	€ 2.300,00	€ 12.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.650,00
Valore Corpo	€ 12.650,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 324,98

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Negozio con posto auto scoperto	Negozi, botteghe [C1]	75,00	€ 172.500,00	€ 172.500,00
B - Area urbana	Area urbana F1	5,50	€ 12.650,00	€ 324,98

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%)	€ 25.923,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.168,70

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 145.732,53
---	---------------------

Data generazione:
04-03-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Renzo Fregonese

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1: Stradario, ortofoto ed estratto di mappa
- Allegato 2: Planimetrie catastali
- Allegato 3: Documentazione fotografica
- Allegato 4: Titoli di provenienza
- Allegato 5: Visure catastali ed ispezioni ipotecarie
- Allegato 6: Certificato anagrafico e dichiarazione Agenzia delle Entrate
- Allegato 7: Titoli autorizzativi, Certificato Inesistenza Provvedimenti Sanzionatori e Certificato di Destinazione urbanistica
- Allegato 8: Dichiarazione Amministratore Condominiale e Regolamento Condominiale
- Allegato 9: Conformità urbanistica ed edilizia