
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Vicenza S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **99/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-04-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Angelo Mirolo
Codice fiscale: MRLNGL75P20I9040
Partita IVA: 01590030936
Studio in: Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042750413
Fax: 042750413
Email: angelo.mirolo@gmail.com
Pec: angelo.mirolo@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via D. Manin, n.14/B int.8 Palazzina B - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED] foglio 11, particella 1612, subalterno 69, indirizzo Via D. Manin, piano 2, comune D741, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 61 mq, rendita € 167,85,

[REDACTED] foglio 11, particella 1612, subalterno 8, indirizzo Via D. Manin, piano T, comune D741, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € 33,88

2. Possesso

Bene: Via D. Manin, n.14/B int.8 Palazzina B - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via D. Manin, n.14/B int.8 Palazzina B - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via D. Manin, n.14/B int.8 Palazzina B - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Vicenza S.p.a., Banca Popolare di Cividale S.c.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via D. Manin, n.14/B int.8 Palazzina B - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotti: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via D. Manin, n.14/B int.8 Palazzina B - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via D. Manin, n.14/B int.8 Palazzina B - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via D. Manin, n.14/B int.8 Palazzina B - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 56.500,00
Prezzo da occupato: € 56.500,00

Beni in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)

Località/Frazione

Via D. Manin, n.14/B int.8 Palazzina B

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via D. Manin, n.14/B int.8 Palazzina B

Note: Con annesso accessorio Autorimessa Cat. C/6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Fossalta di Portogruaro, Via D. Manin, n.14/B int.8 - Stato Civile [redacted]

- Ulteriori informazioni sul debitore: La famiglia [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - [redacted], foglio 11, particella 1612, subalterno 69, indirizzo Via D. Manin, piano 2, comune D741, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 61 mq, rendita € 167,85

Derivante da: Atto Compravendita del 20/10/2010 Rep. n.110362 Racc. 16598 Rogante: Notaio Oleg Nicola Acconcia-Treviso-;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - [redacted], foglio 11, particella 1612, subalterno 8, indirizzo Via D. Manin, piano T, comune D741, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € 33,88

Derivante da: Atto Compravendita del 20/10/2010 Rep. n.110362 Racc. 16598 Rogante: Notaio Oleg Nicola Acconcia-Treviso-;

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: I beni sopraccitati sono costituiti anche dalla quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni.

Di seguito si specificano:

-Map 1612 sub 1 – corte e portico – b.c.n.c. ai sub 8,sub 69 + altri;

-Map. 1612 sub 15 – ingresso – b.c.n.c. ai sub 69 + altri;

- Map. 1612 sub 16 – piano T-1-2 – vano scale – b.c.n.c. ai sub 69 + altri;
- Map. 1426 sub 3 – portico – b.c.n.c. al sub 8 + altri.

Note generali: L'area coperta e scoperta dell'intero complesso residenziale è descritta al Catasto Terreni del Comune, Fg. 11 Map. 1612 ente urbano di Ha 0.38.67, derivante dall'unificazione dei mappali 259 di Ha 0.04.60, 260 di Ha 0.33.00, 1424 di Ha 0.00.37 e 1472 di Ha 0.00.70, giusta tipo Map. N 274572 del 16/12/2008.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità abitativa si trova Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), nucleo urbano di origine romana, nato lungo la Via Annia, importante strada romana che collegava l'area centro-italica con i confini orientali dell'impero. Oggi il centro di seimila abitanti, di prevalente vocazione agricola si trova nell'estremo lembo nord-orientale della Provincia di Venezia, al confine con la regione Friuli Venezia Giulia, lungo la strada statale SS 14 che collega le cittadine di Portogruaro (VE) e Latisana (UD). L'immobile oggetto di stima è stato edificato in seguito ad un recente intervento di lottizzazione e riqualificazione che ha interessato aree a ridosso del centro urbano.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Portogruaro (VE) e Latisana (UD).

Caratteristiche zone limitrofe: miste (residenziale, artigianale, rurale)

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 1 km, Casello Autostradale di Portogruaro (VE) 10 Km, Casello Autostradale di Latisana 15 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]
Contratto di Comodato d'uso stipulato in data 11/02/2014.
Registrato a Latisana il 02/02/2016 ai nn.179, scadenza 05/06/2029.

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

Note: Il Comodatario godrà del bene congiuntamente [REDACTED]
[REDACTED] Il contratto è stato registrato in data poste cedente al pignoramento.
Vedasi Allegato n.12.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Vedasi punto 3.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 172000; Importo capitale: € 86000; A rogito di Notaio Acconcia Nicola in data 20/10/2010 ai nn. 110363/16599; Iscritto/trascritto a Venezia in data 4/11/2010 ai nn. 36236/8166.

- **Ipoteca giudiziale attiva**; A favore di Banca Popolare di Cividale S.c.p.a. contro [redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 136.860,62; Importo capitale: € 68.430,31; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/06/2014 ai nn. 14486/2076; Note: Autorità emittente Tribunale di Venezia data 10.06.2013 Num. Rep. 231. Altro debitore: [redacted]

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di , BERICA 6 Residential M.B.S. con sede legale in Vicenza contro [redacted]; Derivante da: Atto Esecutivo; iscritto/trascritto a Venezia in data 27/05/2015 ai nn. 14354/10174; Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Pordenone Rep.436 del 12.03.2015. Berica 6 Residential M.B.S. srl domiciliata presso lo studio Avv. Paolo Mulitsch sito in Gorizia, Corso Italia, n.31..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 350,00 €/anno

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: 28,5374/1.000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Accessibilità al locale principale (sito al Piano Secondo) limitata in quanto il fabbricato non è dotato di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

POSTO AUTO

-All'unità abitativa spetta l'uso di porzione dell'area comune di cui al Map.1612 Sub.1, destinata a posto auto scoperto, assegnato in uso esclusivo e perpetuo. Tale superficie è contraddistinta con il n. 69 dalla planimetria che costituisce l'allegato "D" dell'Atto di Provenienza. **Vedasi All.2.**

SERVITU'

Sul Map.1612 gravano le seguenti servitù passive:

-Servitù di passaggio di cui all'atto ai rogiti del Notaio Antonio Favalaro di Paese in data

3/12/2008 Rep. n 13823 trascritta a Venezia il 09/12/2008 ai nn 44032/26613;
-Servitù di passaggio di cui all'atto ai rogiti del Notaio Roberto Cortellazzo di San Michele al T.to in data 30/03/2009 rep. n 21925, trascritta a Venezia il 03/04/2009 ai nn 11237/6842 .

Vedasi relative note di trascrizione in All.3.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note indice di prestazione energetica: Attestato di Certificazione Energetica del 15.09.2010 Certificatore Per.Ind. Stival Fabio-Fossalta di Portogruaro (VE).

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

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/12/2009 al 20/10/2010 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Favalo Paese (TV) in data 30/12/2009 ai nn. 15253/8287 - registrato a Treviso in data 11/01/2010 ai nn. 576/1T - trascritto a Venezia in data 13/01/2010 ai nn. 1119/722.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/10/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Acconcia Oleg Nicola in data 20/10/2010 ai nn. 110362/16598 - registrato a Treviso in data 02/11/2010 ai nn. 8960 - trascritto a Venezia in data 04/11/2010 ai nn. /21888.

Nota: Vedasi Certificato Notarile agli atti della procedura. Dr.Rocco Mancuso Notaio in Lecce.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n.57/05 del 05/12/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di un complesso edilizio residenziale per n.24 unità immobiliari.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2005 al n. di prot. 9568

Abitabilità/agibilità in data 07/04/2009 al n. di prot. 493

NOTE: Certificato di Agibilità n.7/2009

Numero pratica: D.I.A. del 10/07/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Presa d'Atto D.I.A.

Per lavori: Variante al P.C. 57/05 Nuova costruzione di n.3 palazzine

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/07/2007 al n. di prot. 6728

Numero pratica: D.I.A. del 10/07/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Presa d'Atto D.I.A.

Per lavori: Variante al P.C. 57/05 Nuova costruzione di n.3 palazzine

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/07/2008 al n. di prot. 6967/1

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n.49 del 22.12.2014
Zona omogenea:	ZTO B1 num.21 progressivo-Interventi Edilizi Diretti
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche Operative (NTO) come da Art.22 del Piano degli Interventi(PI), Variante n.1, riportato in perizia "Allegato 5 Doc. Edilizia".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If mc/mq 2,00
Rapporto di copertura:	30% max
Altezza massima ammessa:	9,00 m
Volume massimo ammesso:	5.420 mc (intero lotto)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	27,62
Altro:	Potenzialità edificatoria riferita all'intero lotto fondiario, dati desunti dalla documentazione progettuale riferita alla Richiesta di Permesso di Costruire.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 -corsi d'acqua- ex L.431/1985.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

L'unità abitativa si trova in Comune di Fossalta di Portogruaro (VE), a ridosso del centro urbano in un quartiere residenziale lungo Via Manin, sorto conseguentemente ad una recente riqualificazione urbanistica della zona.

Il contesto residenziale della zona è caratterizzato da edifici a blocco isolato e continuo e presenta unità abitative della tipologia condominiale, singole o a schiera, con presenza di giardini.

Attualmente l'area ricade in Zona Territoriale Omogenea B1 del vigente Piano Regolatore Generale.

L'unità fa parte del complesso residenziale, denominato "Residence Manin", (vedasi Foto n. 1-2-3-4-5-6), di recente costruzione, costituito da due distinti fabbricati: il primo è composto da n. 3 palazzine a blocchi sfalsati, sviluppate su 3 livelli fuori terra, per un totale di n. 24 appartamenti, ed uno autonomo.

I lavori per la costruzione del fabbricato sono iniziati nel 2006, mentre l'edificio è stato dichiarato agibile nel 2009. Il fabbricato è stato costruito su un lotto a forma di quadrilatero irregolare, di superficie pari a mq 2.710, di cui edificati circa mq 811.

Il lotto confina, a partire da Nord e proseguendo in senso orario, con i Mappali 780-263-1601-786-1234-726-792-482-257 del Fg.11.

L'accesso al complesso residenziale avviene da un unico ingresso posto su Via Manin. Oltre al fabbricato, il lotto consta di viabilità interna con annessa area parcheggi riservati ai condomini e un'area verde destinata a giardino. La palazzina plurifamiliare si sviluppa su 3 piani fuori terra, di cui il piano terra è destinato ad autorimesse, mentre il primo e il secondo alle unità residenziali.

L'aspetto architettonico è classico e tipico dell'epoca di realizzazione in un discreto contesto urbano.

L'attuale distribuzione dei locali appartamento e autorimessa (costituenti due unità immobiliari distinte) è rappresentata dalla documentazione catastale (Allegato 1), dall'elaborato grafico planimetrico (Allegato 9) e dal rilievo fotografico (Allegato 8).

L'abitazione, ubicata al piano secondo della palazzina centrale denominata "B", è di forma geometrica regolare con una superficie lorda di mq 60,10 e una superficie scoperta, costituita dalla terrazza, di mq 6,10.

Su un fronte si affaccia ad Ovest, mentre sugli altri 3 fronti confina con il vano scala sub 16 e l'unità sub 71.

L'autorimessa, situata al piano terra, dotata di portone sezionale basculante, pavimentato con piastrelle ceramiche, ha una superficie lorda di mq 19,30 ed è dotata di pertinenza esterna, costituita da porticato, di mq 3,30. Confina con l'unità sub 7, con la corte sub 1 e l'unità sub 14.

La parte esterna di pertinenza condominiale, è delimitata su quattro fronti da recinzioni e siepi, è sistemata in parte a verde, mentre la parte destinata alla viabilità interna risulta asfaltata (vedasi Foto n.9-10-11-12-13-14-15-16-17-18).

Le due unità immobiliari constano la quota proporzionale di proprietà degli enti e spazi comuni.

L'accesso all'edificio avviene per mezzo di porta in legno e vetro (vedasi Foto n.6), attraverso il vano scale (vedasi Foto n.20-21-23-24).

L'appartamento, accessibile per mezzo di porta blindata, è costituito da una zona giorno a vano unico cucina-salotto (vedasi Foto n.25-26-27-28) di netti mq. 25,45 con affaccio ad Ovest.

I locali cucina e salotto sono dotati di finestra e porta-finestra con affaccio sulla terrazza (vedasi Foto n.29-30).

La zona notte è costituita da un disimpegno di utili mq 3,31, da un servizio WC di mq 6,27 e da una camera di mq 14,25. Il servizio WC (vedasi Foto n.36-37-38-39), ha un'apertura finestrata ed è dotato di sanitari e box doccia. La camera (vedasi Foto n.34-35), con affaccio a Ovest, è dotata di finestra. L'altezza di tutti i vani è di cm 270.

La terrazza si affaccia ad Ovest, con vista sul viottolo di accesso al condominio. L'autorimessa (vedasi Foto n.7), con altezza pari a cm 220, ha una superficie netta di mq 16,01, è accessibile per mezzo di viabilità in-

terna, con ingresso indipendente dell'edificio situato ad Ovest. Ad ogni unità è stato assegnato l'uso esclusivo di un posto auto scoperto di proprietà condominiale. Attualmente tali parcheggi sono delimitati da segnaletica orizzontale (vedasi Foto n.16-17-18).

Strutturalmente il fabbricato è stato così realizzato (dati desunti dalla documentazione tecnica depositata in fase di progettazione):

- muratura in mattoni modulari intonacata a civile;
- solai orizzontali in laterocemento;
- solaio di copertura in laterocemento con soprastante manto in tegole di laterizio;

Le finiture sono:

- Pluviali e grondaie in ferro verniciato;
- porta d'ingresso e serramenti interni in legno;
- serramenti esterni in legno provvisti di scuri;
- pavimenti zona giorno, bagno e disimpegno in piastrelle ceramiche;
- pavimento camera in legno;
- pavimento terrazza in piastrelle ceramiche;

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

[redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: La famiglia c [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **66,10**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 8, ha un'altezza interna di circa: 270

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, per quanto si è potuto appurare in fase di sopralluogo effettuato in data 03.02.2016, nella complessità si presenta in buono stato manutentivo e curato anche nella gestione dell'ampia area destinata a verde e viabilità interna.

Non sono emerse esigenze per interventi di manutenzione straordinaria, sia di carattere esclusivo che condominiale. Situazione confermata anche dall'attuale Amministratore di Condominio.

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**.

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**.

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Note: Pompa di calore tipo Split-system.

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**.

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**.

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%; b) della superficie della terrazza computata nella misura: del 25%;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani Principali	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00	€ 1.100,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	6,10	0,25	1,53	€ 1.100,00

61,53

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Capoluogo

Tipologia: B1

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1500

Accessori:

- A.1 Garage identificato al n. Sub.8 posto al piano Terra composto da Garage coperto e pertinenza d'accesso su porticato.
Sviluppa una superficie complessiva di 19,30 mq.
Valore a corpo: € **8.000,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona. Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo". Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e servizi pubblici disponibili. Le condizioni intrinseche considerate sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti. I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è data dalla somma:
a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
b) della superficie della terrazza computata nella misura: del 25%;
L'unità destinata a Garage, considerata quale accessorio del locale appartamento, è stata valutata attribuendo un valore "a corpo".

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2015.

Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazioni Civili-Zona B1 Centrale Capoluogo
Valore €/mq min. € 1.200,00 / max € 1.500,00 (STATO CONSERVATIVO OTTIMO);

Tenuto conto dello stato manutentivo degli immobili oggetto di stima e di quanto sopra, si stima un valore di vendita pari ad €/mq 1.100,00;

Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani Principali	60,00	€ 1.100,00	€ 66.000,00
Terrazza	1,53	€ 1.100,00	€ 1.677,50

Valore corpo	€ 67.677,50
Valore accessori	€ 8.000,00
Valore complessivo intero	€ 75.677,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 75.677,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage	61,53	€ 75.677,50	€ 75.677,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.919,38
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

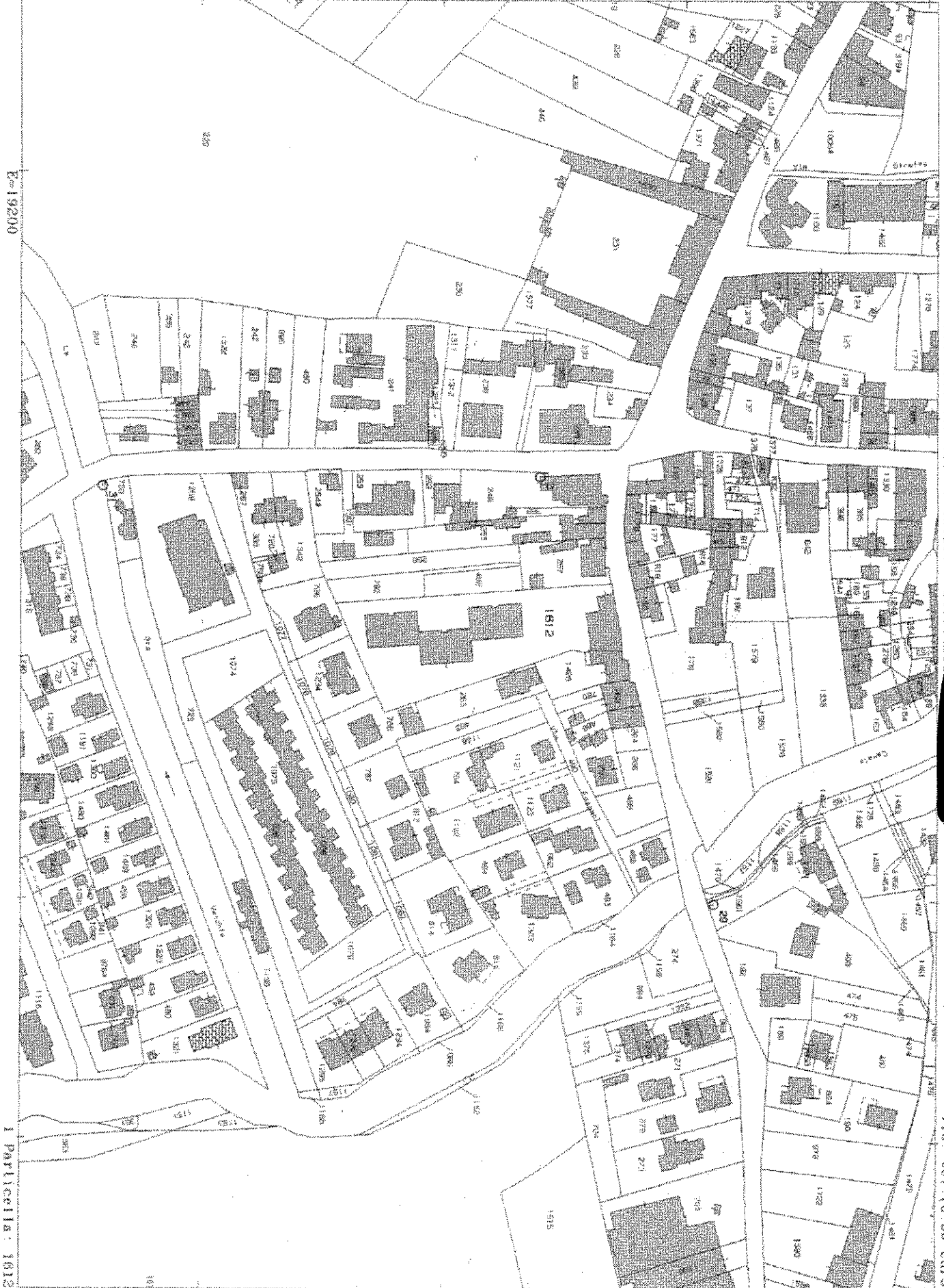
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato):	€ 56.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

- All.1 : visure catastali
- All.2 : atto di provenienza
- All.3 : ispezioni ipotecarie
- All.4 : certificazioni anagrafiche
- All.5 : documentazione edilizia
- All.6 : certificato provvedimenti sanzionatori
- All.7 : attestato prestazione energetica
- All.8 : doc. fotografica
- All.9 : elaborati grafici
- All.10: certificazione impianti
- All.11: norme urbanistiche
- All.12: contratto di comodato

Data generazione:
20.03.2016

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Mirolo



E-18200

1 Particelle: 1812

Via del SO GURTO

Comune: FOSSALTA DI PORTOGRUARO

Scala originale: 1/2000

13-Gen-2016 17:30:15

Foglio: 11

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

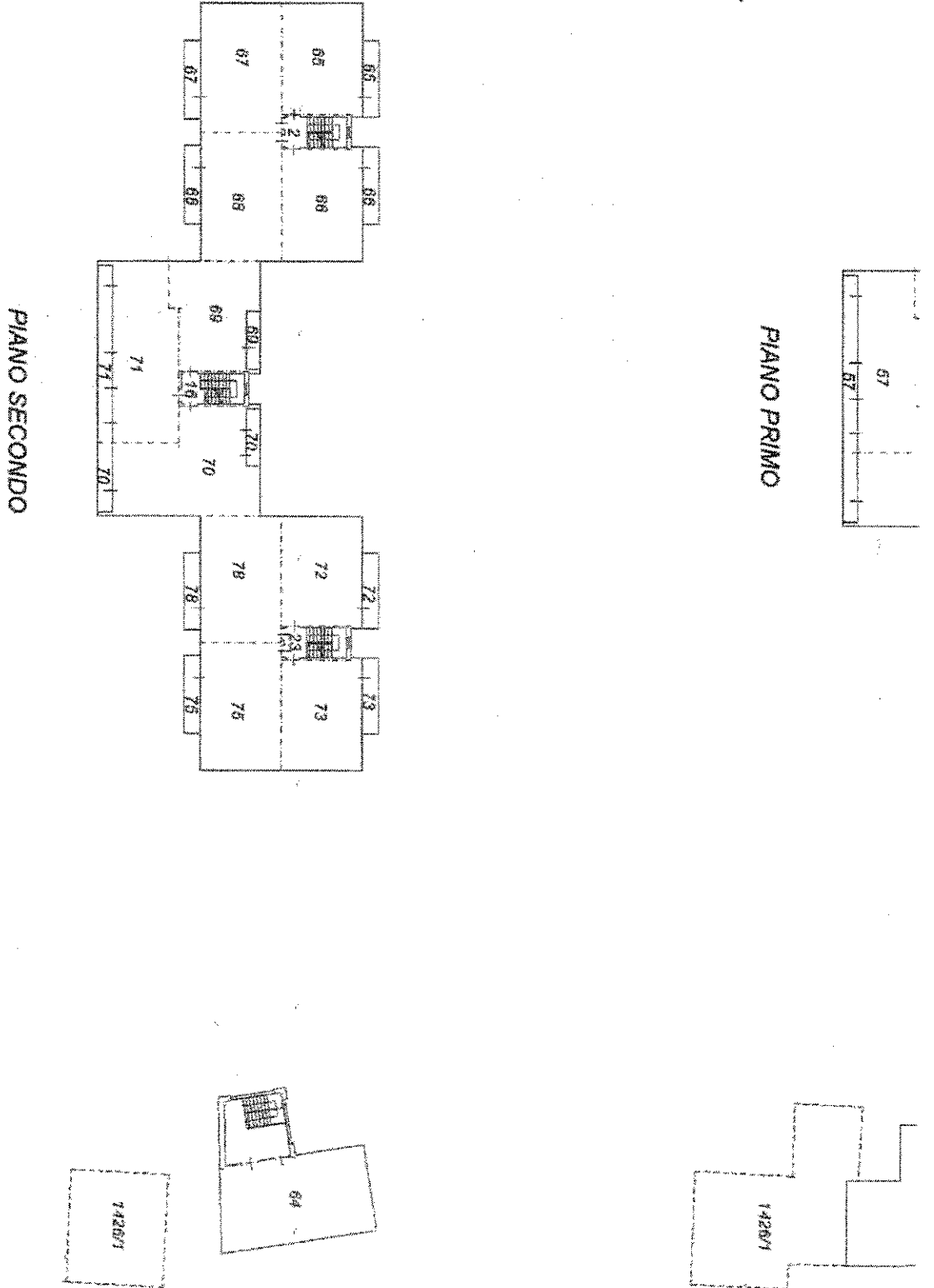
Prot. n. T266077/2016

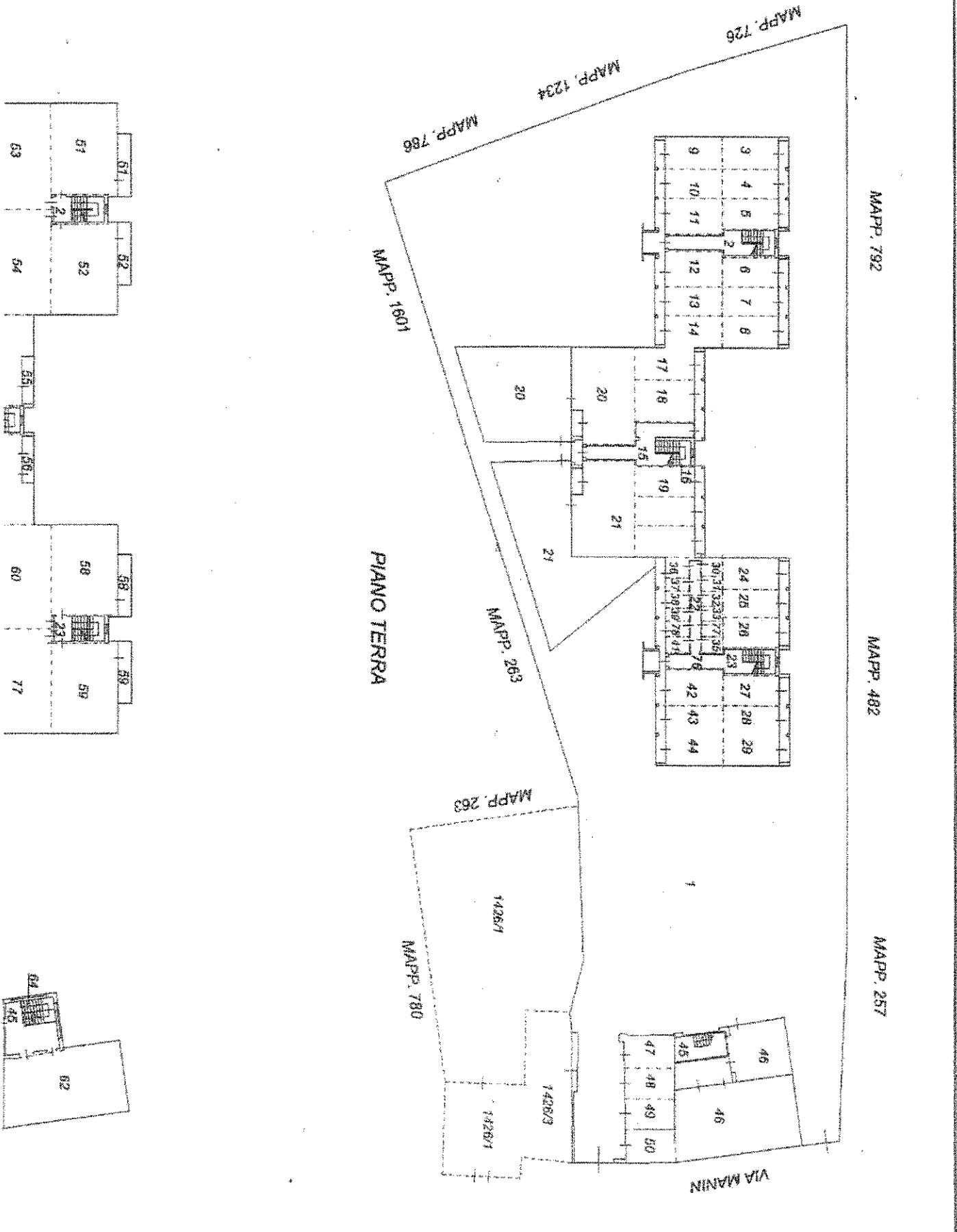
Agenzia delle Entrate
Catasto dei Fabbricati - 02/02/2016 - Comune di Fossalta Di Portogruaro
Data: 02/02/2016 - r. PN0008194 - Richiedente
Schedule 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Formato di scala: 1:1
Ultima planimetria in atti

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Venezia

CATASTO FABBRICATI		Comune di Fossalta Di Portogruaro
Comune di Fossalta Di Portogruaro		Sezione
Dimostrazione grafica dei subalterni		





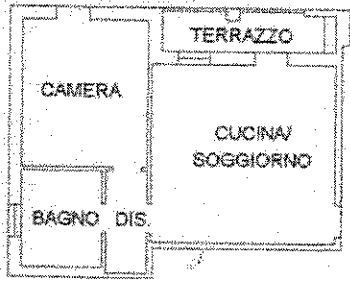
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0283416 del 29/12/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fossalta Di Portogruaro	
Via Daniele Manin civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	[REDACTED]
Foglio: 11	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 1612	
Subalterno: 69	Prov. Venezia N. 1466

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (741) - Foglio: 11 Particella: 1612 - Subalterno 69 - VIA D. MANIN piano: 2.

PIANO SECONDO H=270



Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VB0283416 del 29/12/2008	
Planimetria di u.f.u. in Comune di Fossalta Di Portogruaro	
Via Daniele Manin civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	[REDACTED]
Foglio: 11	Iscritto all'albo:
Particella: 1612	Geometri
Subalterno: 8	Prov. Venezia N. 1466

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO(D741) - Foglio: 11 Particella: 1612 - Subalterno 8 - VIA D. MANIN piano: 1.

PIANO TERRA H=220

PORTICO
A U T O R I S T A N Z A



Ultima Planimetria in atti