

---

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

promossa da: **Banca San Biagio**

contro:

N° Gen. Rep. **63/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-03-2016 ore 09:00

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fg. 72 mappale 152 sub 10 (ex sub 2)**

**Esperto alla stima:** Geom. Renza Borean  
**Codice fiscale:**  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Trieste 50 - 33072 Casarsa della Delizia  
**Telefono:** 0434870341  
**Fax:** 0434870341  
**Email:** renza.borean@tiscalì.it  
**Pec:** renza.borean@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Villa (o Via Chiesa) 21 - Lugugnana - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001 - Fg. 72 mappale 152 sub 10 (ex sub 2)

**Corpo:** A - Appartamento al P 1°

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

**Dati Catastali:** sezione censuaria Portogruaro,

C.T.: foglio 72, particella 152, qualità Ente Urbano, superficie catastale are 7.60,

Ronchiato Vanessa nata a Latisana il 10/11/1978 ,

C.E.U.: foglio 72, particella 152, subalterno 10, indirizzo Via Chiesa (o via Villa) 21, piano 1, comune Portogruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7, superficie totale mq 135, totale escluse aree scoperte mq 126, rendita € 379,60

Variazione CEU del 26/01/2016 n. 1484.1/2016, Protocollo n. VE0005840.

### 2. Possesso

**Bene:** Via Villa 21 - Lugugnana - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001 - Fg. 72 mappale 152 sub 10

**Corpo:** A - Appartamento al P 1°

**Possesso:** Occupato senza titolo

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

**Bene:** Via Villa 21 - Lugugnana - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001 - Fg. 72 mappale 152 sub 10

**Corpo:** A - Appartamento al P 1°

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Villa 21 - Lugugnana - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001 - Fg. 72 mappale 152 sub 10

**Corpo:** A - Appartamento al P 1°

**Creditori Iscritti:** BANCA SAN BIAGIO, BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOC. COOP. P. A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Villa 21 - Lugugnana - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotti:** 001 - Fg. 72 mappale 152 sub 10  
**Corpo:** A - Appartamento al P 1°  
**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Villa 21 - Lugugnana - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001 - Fg. 72 mappale 152 sub 10  
**Corpo:** A - Appartamento al P 1°  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Villa 21 - Lugugnana - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001 - Fg. 72 mappale 152 sub 10  
**Corpo:** A - Appartamento al P 1°  
**Continuità delle trascrizioni:**

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Villa 21 - Lugugnana - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001 - Fg. 72 mappale 152 sub 10  
**Prezzo da libero:** € 59.349,00  
**Prezzo da occupato** (senza alcun titolo): € 59.349,00

Beni in **Portogruaro (Venezia)**  
Località/Frazione **Lugugnana**  
Via Villa 21

**Lotto: 001 - Fg. 72 mappale 152 sub 10 (ex sub 2)**

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 - Appartamento al P 1°.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Portogruaro (Venezia) CAP: 30026 frazione: Lugugnana, Via Villa 21

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di

- Piena proprietà

- Regime Pa-

trimoniales: separazione dei beni - Data Matrimonio:

- In fase di separazione.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Portogruaro, foglio 72, particella 152, qualità Ente Urbano, superficie catastale are 7.60

Derivante da: Atto di compravendita repertorio n. 54.764, Raccolta n. 14.847, del 05/12/2003, Notaio Guido Spanò di San Giuliano in Latisana, atto trascritto a Venezia il 15/12/2003 ai nn. 47070/29678

Confini: Al Fg. 72: a nord mapp. 296 (canale consorziale), a est mapp. 1010 e 1011, a sud con mapp. 154, a ovest con strada comunale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 72, particella 152, subalterno 10, indirizzo Via Chiesa (o Via Villa) 21, piano 1, comune Portogruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7, superficie totale mq 135, totale escluse aree scoperte mq 126, rendita € 379,60. Variazione CEU del 26/01/2016 n. 1484.1/2016, Protocollo n. VE0005840.

Derivante da: Atto di compravendita repertorio n. 54.764, Raccolta n. 14.847, del 05/12/2003, Notaio Guido Spanò di San Giuliano in Latisana, atto trascritto a Venezia il 15/12/2003 ai nn. 47070/29678

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'appartamento al 1° piano identificato al sub 10 gode

degli spazi comuni non censibili identificati al sub 8 consistenti in: vano scala, Centrale Termica e area scoperta. Si suppone che il sub 8 sia comune al sub 10 (appartamento al 1° piano) e al sub 9 (appartamento al 2° piano) in parti uguali.

Quanto sopra riportato non risulta specificato negli atti di provenienza.

Il sub 8 non è stato oggetto di pignoramento.

Quanto riscontrato è stato messo in evidenza ai legali delle parti e al Notaio incaricato.

Nella presente relazione il Sub 8 viene inserito come accessorio.

Confini: Al Fg. 72: a nord mapp. 296 (canale consorziale), a est mapp. 1010 e 1011, a sud con mapp. 154, a ovest con strada comunale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al sub 8, area scoperta, bene comune non censibile, è stata realizzata una tettoia, posta sul retro dell'edificio, a protezione dell'ingresso al vano scala e con funzione di posto auto coperto.

La copertura del posto auto ha trasformato parte dell'area recintata da cortile a posto auto coperto.

Tale tettoia sembra stata fatta da parecchi anni, non è stata autorizzata, e dista a circa 1 m dal confine con il mappale 1010.

E' sanabile solamente con il consenso scritto del confinante.

Se si otterrà la sanatoria, dovrà poi essere censita catastalmente.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria e variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia di circa mq 33, con struttura in legno stabilmente infissa al suolo, copertura e grondaie.

Note: Le spese per censire la tettoia ammontano a circa € 1.200,00.

Se non otterrà la sanatoria, non servirà fare la variazione catastale in quanto la tettoia verrà demolita.

Conformità catastale del Sub 10:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo si è riscontrato un terrazzo sul fronte del fabbricato di circa mq 25 non inserito nella planimetria.

Regolarizzato mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere sanate: Terrazzo in c.a. prefabbricato di m 16,12x1,50

Note: La terrazza è stata censita mediante variazione catastale del 26/01/2016 n. 1484.1/2016, Protocollo n. VE0005840.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

La tettoia al Sub 8 non è censita e potrebbe non essere censibile se non ottiene la sanatoria.

Il terrazzo è stato inserito nelle planimetrie catastali con la variazione CEU del 26/01/2016 n. 1484.1/2016, Protocollo n. VE0005840, per cui è possibile dichiarare la conformità catastale del Sub 10.

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

L'immobile è un appartamento posto al primo piano di un condominio di quattro piani di cui uno interrato, il piano terra adibito a negozi, i piani primo e secondo ad uso abitativo.

E' posto lungo la strada provinciale Lugugnana-Brussa, con un'area di pertinenza.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: San Michele a Km 5,6, Latisana a Km 7,4, Portogruaro a km 13,8, Bibione a Km 17,6, Lignano a Km 21, Concordia Sagittaria a Km 11,2.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Località balneari di Bibione, Lignano e Brussa.

**Attrazioni storiche:** Centri storici di Portogruaro e centri limitrofi.

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee ATVO Linea 1 Brussa - Lugugnana - Centro Medico San Biagio - Po, Autolinee ATVO Linea 31 Portogruaro - San Michele al Tagliamento - Lignano, Autolinee ATVO Linea 109 Lido di Jesolo - Eraclea - Eraclea Mare - Caorle -

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ senza alcun titolo.

Note: Madre dell'esecutata.

## 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:

- Pignoramento a favore di Banca San Biagio contro \_\_\_\_\_ ;  
Registrato a \_\_\_\_\_ in data 06/03/2015 ai nn. 818Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/04/2015 ai nn. 8512/6166;

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

Nessuna.

#### 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 San Biagio contro \_\_\_\_\_ ;  
Derivante da: garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Rogito: Notaio Spanò in data 05/12/2003 ai nn. 54765 in data 15/12/2003 ai nn. 47072/10099  
- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOC. COOP. PER AZIONI contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 26/04/2012 rep. n. 1356/2012; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 118186,64 in data 03/05/2012 ai nn. 12321/1824

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:** 0,00 €

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

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

**Millesimi di proprietà:** La proprietà degli spazi comuni non è definita. Si suppone che il sub 8 sia al 50% fra il sub 10 (appartamento al 1° piano) e sub 9 (appartamento al 2° piano)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Il fabbricato non è accessibile ma è adattabile in quanto con particolari accorgimenti a costi limitati, si può renderlo completamente e agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** "G"

**Note Indice di prestazione energetica:** Si suggerisce la coibentazione delle strutture verticali esterne, sostituzione dei serramenti esterni, installazione impianto termico-fotovoltaico solare.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

dal **05/06/1981** al

**05/12/2003** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Scalettaris in data 05/06/1981 ai nn. 1.521 - trascritto a: Venezia in data 30/06/1981 ai nn. 11.818/9.621

**Titolare/Proprietario:**

**ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In

forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Guido Spanò in data 05/12/2003 ai nn. 54.764/14.847 - registrato a: Latisana in data 12/12/2003 ai nn. 293/1T - trascritto a: Venezia in data 15/12/2003 ai nn. 47.070/29.678

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Prot. 155 del 14.02.1973

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 155

Numero pratica: Prot. 3224 del 06.05.1974

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione per ricavo locale centrale termica e rialzo della copertura per ricavo di un vano sottotetto ad uso deposito - ripostiglio

Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 06/05/1974 al n. di prot. 3224

Numero pratica: Pratica n. 9176

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Nuova costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi e successivo ampliamento

Abitabilità/agibilità in data 01/09/1981 al n. di prot. 9176

Numero pratica: Prot. 11128 del 14/06/1989

Intestazione:

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: Di piccola entità non meglio specificati

Presentazione in data 14/06/1989 al n. di prot. 11128

NOTE: La pratica non è stata trovata nell'archivio

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Terrazza di larghezza 1,50/1,65 per complessivi mq 25 lungo tutto il fronte dell'edificio.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: La terrazza non è di recente costruzione; sembra esser stata fatta quando è stato costruito il fabbricato (1973). Non risulta nei progetti depositati oggetto di Concessioni Edilizie e qui allegati. E' possibile sanare l'abuso edilizio presentando una sanatoria (circa € 600,00 di competenze del tecnico) e pagando il doppio degli oneri previsti (circa € 600,00 x 2 = totale € 1.200,00)

Oneri Totali Sanatoria: € 1.900,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al sub 8, area scoperta, bene comune non censibile, è stata realizzata una tettoia, posta sul retro dell'edificio, a protezione dell'ingresso al vano scala e con funzione di posto auto coperto. La copertura del posto auto aveva trasformato parte dell'area recintata da cortile a posto auto coperto. Tale tettoia sembra stata fatta da parecchi anni, non è stata autorizzata, e dista a circa 1 m dal confine con il mappale 1010. E' sanabile solamente con il consenso scritto del confinante.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria con consenso del confinante

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia di circa mq 33, con struttura in legno stabilmente infissa al suolo, copertura e grondaie.

Oneri Totali sanatoria/demolizione: € 2.000,00.

Note: Le spese per sanare la tettoia ammontano a circa € 1.300,00 di oneri concessori e € 700,00 di spese tecniche. Supponendo di non ottenere il consenso scritto del confinante al mappale 1.010, la tettoia dovrà essere demolita. Si considera una detrazione di complessivi € 2.000,00 sia nel caso di sanatoria, che nel caso di rimozione della tettoia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Il Piano degli Interventi (variante n. 5 ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 02.03.2015
Zona omogenea:	B2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,00
Rapporto di copertura:	non superiore al 25%
Altezza massima ammessa:	m 9,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al sub 8, area scoperta, bene comune non censibile, è stata realizzata una tettoia, posta sul retro dell'edificio, a protezione dell'ingresso al vano scala e con funzione di posto auto coperto. La copertura del posto auto aveva trasformato parte dell'area recintata da cortile a posto auto coperto. Tale tettoia sembra stata fatta da parecchi anni, non è stata autorizzata, e dista a circa 1 m dal confine con il mappale 1010.

E' sanabile solamente con il consenso scritto del confinante.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria con consenso del confinante

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia di circa mq 33, con struttura in legno stabilmente infissa al suolo, copertura e grondaie.

Note: Le spese per sanare la tettoia ammontano a circa € 1.300,00 di oneri concessori e € 700,00 di spese tecniche. Supponendo di non ottenere il consenso scritto del confinante al mappale 1.010, la tettoia dovrà essere demolita. Si considera una detrazione di complessivi € 2.000,00 sia nel caso di sanatoria, che nel caso di rimozione della tettoia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Terrazza di larghezza 1,50/1,65 per complessivi mq 25 lungo tutto il fronte dell'edificio.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria.

Note: Al momento del sopralluogo si è riscontrata una terrazza posta sul fronte del fabbricato, che non risulta essere compresa nelle tavole progettuali oggetto di concessioni.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Appartamento al P 1°**

Trattasi di un appartamento in Comune di Portograrò, località Lugugnana censito al Fg. 72 mappale 152 Sub 10, situato al primo piano di un condominio di quattro piani, composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, w.c., ripostiglio e terrazza.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**100/100** di

- **Piena proprietà**

- Regime Patrimoniale:

separazione dei beni -

In fase di separazione.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **163,00** compresi i terrazzi.

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21 di interno; ha un'altezza interna di circa: m 2,80

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha le caratteristiche costruttive dell'epoca di costruzione, con qualità dei materiali (piastrelle, serramenti, impianti) in uso e con normale deterioramento.

Avrebbe bisogno di esser rimodernato sia per quanto riguarda gli isolamenti, che nei serramenti e finiture.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.**

condizioni: **da ristrutturare**

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **alluminio**

protezione: **tapparelle**

materiale protezione: **plastica**

condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente**

materiale: **legno tamburato**

condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**

condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **legno tamburato**

accessori: **senza maniglione antipanico**

condizioni: **buone**

- Note: Dal vano scale all'appartamento al primo piano

Portone di ingresso                    tipologia: **anta singola a battente**  
materiale: **alluminio e vetro**  
accessori: **senza maniglione antipanico**  
condizioni: **buone**  
- Note: Dal cortile interno al vano scale al sub 8

Rivestimento                            ubicazione: **bagno**  
materiale: **ceramica**  
condizioni: **buone**

Rivestimento                            ubicazione: **cucina**  
materiale: **ceramica**  
condizioni: **buone**

Scale                                      posizione: **a rampe parallele**  
rivestimento: **marmo**  
condizioni: **buone**  
- Note: Facenti parte del sub 8

**Impianti:**

Citofonico                                tipologia: **audio**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da collaudare**

Elettrico                                 tipologia: **sottotraccia**  
condizioni: **sufficienti**  
conformità: **da collaudare**

Fognatura                                tipologia: **mista**  
recapito: **collettore o rete comunale**  
condizioni: **sufficienti**

Gas                                         tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **metano**  
condizioni: **da normalizzare**  
- Note: Caldaia del 2013 potenza Kw 24.00

Idrico                                      tipologia: **sottotraccia**  
condizioni: **sufficienti**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti e verificate con rilievo; lo scrivente ha ritenuto che la rispondenza sia rientrante nelle tolleranze normalmente ammesse.

La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%, i muri a confine al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	superf. esterna lorda	125,00	1,00	125,00	€ 600,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	38,00	0,19	7,22	€ 600,00

**132,22**

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°

Zona: Portogruaro

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1350

### Accessori:

A - Vano scala, identificato al n. Sub 8 posto al piano T  
 C.T., area scoperta Valore a corpo: € **10.000,00 x la quota di 1/2 = € 5.000,00**  
 Note: Il sub 8 è identificato nell'elaborato planimetrico, ma non è riportato nell'atto di provenienza. Si suppone sia in comproprietà con l'appartamento al 2° piano (Sub 9). Per questo motivo si da un valore a corpo per facilitare l'eventuale estrapolazione del Sub 8 dalla vendita.

Appartamento al 1° Piano:

Impianto elettrico: Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento Si suppone che l'impianto elettrico sia quello originario dell'epoca di costruzione (1974)

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

Note: Apparentemente in buono stato di manutenzione

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Caldaia funzionante a gas metano e termosifoni in acciaio

Stato impianto: La caldaia è del 2013 ed è in ottimo stato d'uso, i termosifoni sono dell'epoca di costruzione

Potenza nominale: Kw 24.00

Epoca di realizzazione/adeguamento: Impianto di termosifoni del 1974, caldaia del 2013

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi: Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da una unità immobiliare ad uso abitativo che fa parte di un piccolo condominio, ubicato in un contesto urbanizzato in località Lugugnana, e la cui valutazione è determinabile per comparazione con immobili simili che siano stati commercialmente trattati.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Ufficio tecnico di Portogruaro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia Immobiliare Progetto casa, studio tecnico, Parametri medi di zona per destinazione principale immobili nuovi €/mq 1.200,00/1.600,00.

Dal borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2015 del Comune di Portogruaro, in zona extraurbana / zona rurale e frazioni, destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo ottimo €/mq 1.150,00/1.350,00 riferito alla superficie lorda.

Da borsino immobiliare, quotazioni di zona novembre 2015, del Comune di Portogruaro, periferia e frazioni, per abitazioni civile di stato ottimo 1° fascia €/mq 1.256, fascia media €/mq 1.163, 2° fascia €/mq 1.070. Vedendo appartamenti anni 70 in vendita in Comune di Portogruaro; appartamento nuovo in località Lugugnana € 115.000,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Appartamento al P 1°. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Vano scala, C.T., area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	125,00	€ 600,00	€ 75.000,00
Terrazzi	7,22	€ 600,00	€ 4.332,00

Valore corpo	€ 79.332,00
Valore accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 84.332,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.332,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al P 1°	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Vano scala, C.T., area scoperta	132,22	€ 84.332,00	€ 84.332,00

### 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. € 21.083,00

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: € 3.900,00

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: € 59.349,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

**Allegati**

- ALLEGATO N. 1 : Estratto mappa catastale
- ALLEGATO N. 2 : Estratto PRG
- ALLEGATO N. 3 : Visure catastali
- ALLEGATO N. 4 : Variazione catastale
- ALLEGATO N. 5 : Planimetrie catastali
- ALLEGATO N. 6 : Concessione Edilizia n. 155 del 14/02/1973
- ALLEGATO N. 7 : Concessione Edilizia n. 3224 del 06/05/1974
- ALLEGATO N. 8 : Abitabilità del 01/09/1981
- ALLEGATO N. 9 : Cert. provvedimenti sanzionatori
- ALLEGATO N. 10 : Atto di compravendita Rep. n. 54.764 del 05/12/2003
- ALLEGATO N. 11 : Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO N. 12 : Estratto matrimonio
- ALLEGATO N. 13 : Recapito telefonico
- ALLEGATO N. 14 : Certificato APE
- ALLEGATO N. 15 : Documentazione fotografica

Data generazione:  
26-01-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Renza Borean**

