

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.**

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **306/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Maurizio Toffoli
Codice fiscale: TFFMRZ66M12L483B
Partita IVA:
Studio in: Via Trieste 20 - 30020 Gruaro
Telefono: 0421206019
Fax: 0421206019
Email: toffoli.m@email.it
Pec: maurizio.toffoli@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA MATTEOTTI N. 52 - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] prop. per 1/2 [REDACTED] prop. per 1/2, foglio 25, particella 74, subalterno 12, indirizzo via matteotti, piano 1, comune portogruaro, categoria a/2, classe 5, consistenza 5, superficie 115, rendita € 516.46, [REDACTED] prop. per 1/2 [REDACTED] prop. per 1/2, foglio 25, particella 74, subalterno 14, indirizzo via matteotti, piano 1, comune portogruaro, categoria a/2, classe 5, consistenza 1, superficie 24, rendita € 103.29

2. Possesso

Bene: VIA MATTEOTTI N. 52 - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MATTEOTTI N. 52 - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MATTEOTTI N. 52 - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C., Vanda Valerio , Cara Vincenzo

5. Comproprietari

Beni: VIA MATTEOTTI N. 52 - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA MATTEOTTI N. 52 - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MATTEOTTI N. 52 - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA MATTEOTTI N. 52 - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 103.000,00

Premessa

Trattasi di un appartamento posto in una casa con 3 appartamenti serviti da un vano scale comune in zona semicentrale a Portogruaro, ben servita dai mezzi e vicina a tutti i servizi principali. L'appartamento è stato ricavato dalla suddivisione di quello adiacente e successiva incorporazione di una camera e di una porzione di terrazzo. Tale nuova disposizione ha creato una zona giorno costituita da un ampio locale che ospita entrata, salotto, angolo cottura e pranzo; che si affaccia su via Matteotti ed usufruisce di uno dei due poggioli posti a sud - ovest. Attraverso un disimpegno ceco si accede alla parte notte costituita da: una

camera matrimoniale posta a sud con accesso al secondo poggiolo posto su via Matteotti, un bagno ceco, un piccolo ripostiglio, una stanza passante e ceca adibita a studio, un secondo servizio igienico adibito a lavanderia, un ulteriore piccolo disimpegno dal quale si accede alla seconda camera da cui si arriva alla terrazza posta a nord ovest. L'appartamento è stato ristrutturato in parte in più riprese ma lo stato di manutenzione generale è sufficiente. L'immobile non usufruisce di scoperto, non sono presenti accessori quali cantine, posti auto, garage o soffitte. L'unica porzione comune è l'entrata ed il vano scale fino al primo piano in cui si trova l'immobile. IL SIG. ██████████ RISULTA IRRINTRACCIABILE SIA AL NUMERO DI TELEFONO CHE MI E' STATO FORNITO DALLA SIG.RA ██████████ A CUI HO LASCIATO PIU' MESSAGGI IN SEGRETERIA SENZA AVERE AVUTO ALCUN RISCANTRO) SIA ALL'INDIRIZZO IN CUI RISULTA ESSERE RESIDENTE. PERTANTO NON HO POTUTO METTERMI IN CONTATTO CON LUI.

Beni in **Portogruaro (Venezia)**
Località/Frazione
VIA MATTEOTTI N. 52

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 MATTEOTTI N. 52
Note: COSTITUITA DA DUE SUBALTERNI, IL SUB 12 E IL SUB 14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione -
Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: in attesa di sentenza di
divorzio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: portogruaro via matteotti 52 - Stato Civile:
coniugata - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: 06-09-1997 - Ulteriori
informazioni sul debitore: in attesa di sentenza di divorzio e assegnataria con la figlia
dell'immobile in esecuzione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: entrambi gli esecutati sono proprietari per 1/2 ciascuno dell'immobile ed è in corso una
causa di separazione, attualmente l'immobile è occupato da [REDACTED] la figlia [REDACTED]
[REDACTED] in forza dell'assegnazione avuta dal giudice (all. 13)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/2
[REDACTED] n.a. portogruaro il 02/06/1959 prop. per 1/2, foglio 25, particella 74,
subalterno 12, indirizzo via matteotti, piano 1, comune portogruaro, categoria a/2, classe 5,
consistenza 5, superficie 115, rendita € 516.46

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/2
[REDACTED] prop. per 1/2, foglio 25, particella 74,
subalterno 14, indirizzo via matteotti, piano 1, comune portogruaro, categoria a/2, classe 5,
consistenza 1, superficie 24, rendita € 103.29

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: entrambi i subalterni costituiscono l'unità oggetto della presente esecuzione, per tanto necessita una variazione catastale per fusione
Regolarizzabili mediante: presentazione pratica docfa
Descrizione delle opere da sanare: fusione dei due subalterni e costituzione di uno solo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: necessita di presentazione pratica dofa per variazione con fusione dei due subalterni e costituzione di uno solo. Il costo stimato per la variazione catastale, compreso gli oneri, è di Euro 1000

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO DI UNA PALAZZINA DI 3 UNITA', COMPOSTO DA UN UNICO LOCALE CHE COSTITUISCE LA ZONA GIORNO, DUE CAMERE, DUE BAGNI CECHI, UNA STANZA CECA, UN RIPOSTIGLIO, DUE POGGIOLI ED UNA TERRAZZA. L'ESPOSIZIONE E GLI AFFACCI SONO BUONI, MANCA IL PARCHEGGIO PRIVATO

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con disco orario.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ADSL.

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: CENTRO STORICO DI PORTOGRUARO.

Principali collegamenti pubblici: FERMATA AUTOBUS 300 MT., STAZIONE FERROVIARIA 900 MT., CASELLO AUTOSTRADALE 3000 MT, IMPIANTI SPOTIVI 200 MT

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

_____ provv. assegn. casa al coniuge. Registrato a venezia ai nn. 4275/10. Trascritto a venezia. Provvedimento emesso da tribunale di venezia. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: in attesa di sentenza definitiva
Note: l'immobile è stato assegnato a _____ ed alla figlia convivente _____

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro _____, _____. Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di notaio Michielan di Portogruaro in data 18/09/2008 ai nn. 25902 in data 26/09/2008 ai nn. 34429/7516; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro _____, _____. Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito

di Tribunale di Pordenone in data 07/01/2014/45/2014 in data 26/02/2014 ai nn. 4797/616;
Importo ipoteca: € 145469,17; Importo capitale: € 15000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Venezia in data 03/09/2014/937/2012
in data 16/01/2015 ai nn. 1320/135; Importo ipoteca: € 16833; Importo capitale: € 16833.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED],
Unitravel SRL contro [REDACTED],
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Venezia in data 02/12/2014/9974/2014
in data 30/12/2015 ai nn. 2436/302; Importo ipoteca: € 8245,75; Importo capitale: € 7560,25.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED]
Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/02/2015 ai
nn. 2455 in data 25/03/2015 ai nn. 7823/1120; Importo ipoteca: € 35000; Importo capitale: €
32500.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]
[REDACTED], A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data
22/10/2015 ai nn. 2186 iscritto/trascritto a Venezia in data 13/11/2015 ai nn. 31992/22066.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di giudice di pace di Portogruaro in data
03/03/2016 ai nn. 234/2016 in data 22/03/2016 ai nn. 8471/1417; Importo ipoteca: € 15000;
Importo capitale: € 4290.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Tra i Sig.ri [REDACTED] è in corso una causa di separazione, inoltre la
[REDACTED] ha ottenuto in via provvisoria l'assegnazione dell'immobile con la figlia convivente. Si
deve procedere alla regolarizzazione dell'immobile attraverso la presentazione di una pratica
edilizia (SCIA o CILA), il pagamento dei relativi oneri, costi e sanzione, nonchè dovrà essere fatta la
variazione catastale. L'immobile ricade in condominio con altre unità ma non risulta ci siano spese
correnti di gestione dell'immobile o insoluti da pagare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 18/12/1997 al . In forza di atto di
compravendita a rogito di Notaio Oblassia in data 18/12/1997 ai nn. 83014.

7. - PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: licenza edilizia n. 4706 del 29/04/1961
Intestazione: massa antonio
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione nuovo fabbricato
Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 1181
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: varianti prospettiche all'abitazione
Oggetto: variante
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 08386
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 1182
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: modifica distribuzione vani al piano secondo
Oggetto: variante
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 8385
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 1183
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: modifica distribuzione vani al piano primo
Oggetto: variante
Rilascio in data 16/05/1995 al n. di prot. 8384
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 1184
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: costruzione di lavanderia e due ripostigli
Oggetto: variante
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 1185
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: ampliamento edificio uso residenziale
Oggetto: variante
Rilascio in data 16/05/1995 al n. di prot. 8382
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 1186
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: ampliamento edificio P.1 ad uso residenziale
Oggetto: variante
Rilascio in data 16/05/1995 al n. di prot. 8381
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'appartamento si estende su due unità catastali (così come acquistate) ma non è mai stata presentata una pratica edilizia di riunificazione che ne giustifichi tale situazione di fatto

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA o CILA

Descrizione delle opere da sanare: riunificazione della camera e della porzione di terrazzo posti a nord ovest con il resto dell'appartamento

Note: si quantifica la spesa totale comprendendo anche la sanzione per mancata presentazione del titolo abilitativo in €uro 3000

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Deve essere regolarizzata la situazione attuale o con pratica SCIA o con pratica CILA e deve essere pagata la sanzione per mancata presentazione. LE OPERE SONO SANABILI E DEVE ESSERE RILASCIATA L'ABITABILITA' ORA MANCANTE

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento costituito da 4 vani più due bagni, due poggianti ed una terrazza, posto in zona semi centrale a Portogruaro ben visibile ma non ben disposto planimetricamente. Necessita di regolarizzazione edilizia e catastale

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: in attesa di sentenza di divorzio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: portogruaro via matteotti 52 - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: in attesa di sentenza di divorzio e assegnataria con la figlia dell'immobile in esecuzione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 52; ha un'altezza interna di circa: 283 cm

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le finiture e l'impiantistica risalgono all'epoca della costruzione, negli anni è stato fatto qualche intervento di sistemazione localizzato e non organico. Manca di coibentazione, sia termica che acustica e gli infissi hanno un vetro singolo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **parquet inchiodato** condizioni: **scarse**
 - Note: in alcuni punti deve essere rimosso perchè si è sollevato

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello**
 accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmette di cemento**
 condizioni: **sufficienti**

Impianti:

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

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori**
 condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si rimanda alla consultazione del rapporto di valutazione immobiliare (All. 12) redatto secondo gli standard nazionali e internazionali

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	125,00	€ 1.000,00
			125,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2°sem 2015

Zona: portogruaro

Tipologia: civili abitazioni

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1400

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2008

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a gas posta esternamente sul poggolo a sud ovest

Stato impianto: sufficiente

Potenza nominale: 24 Kw

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza 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.

Note Generali:

L'immobile risulta sprovvisto delle dichiarazioni di conformità degli impianti presenti che appaiono rimaneggiati in diversi periodi

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 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

L'IMMOBILE E' STATO COMPARATO CON ALTRI SIMILI DI RECENTE COMPRAVENDITA POSTI NELLE IMMEDIATE VICINANZE RAGGUAGLIANDO OPPORTUNAMENTE LE CARATTERISTICHE DIMENSIONALI, QUALITATIVE E POSIZIONALI.

Elenco fonti:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di PORTOGRUARO;

Ufficio tecnico di PORTOGRUARO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: PORTOGRUARO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): MINIMO 1100€/MQ
MASSIMO 1400€/MQ.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Altro Metodo di Valorizzazione

Metodo di stima (MCA market comparison approach) è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità facendo riferimento a tre recenti compravendite avvenute per immobili simili posti nelle immediate vicinanze dell'immobile da valutare. Si rimanda alla consultazione del rapporto di valutazione immobiliare, Allegato 12-

Metodo di stima (MCA market comparison approach). Si rimanda alla consultazione del rapporto di valutazione immobiliare, Allegato 12-

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	125,00	€ 1.000,00	€ 125.000,00

Valore corpo	€ 125.753,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 125.753,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 125.753,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	125,00	€ 125.753,00	€ 125.753,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.862,95
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:	€ 4.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 102.890,05
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 103.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Note finali dell'esperto:

L'immobile è catastalmente costituito da due subalterni che necessitano di fusione sia da un punto di vista catastale che edilizio. L'appartamento nel suo complesso ha una disposizione non funzionale che penalizza e limita l'utilizzo della parte centrale che di fatto funge da corridoio ceco alle due camere poste sui lati esterni. La porzione di terrazza, posta a nord ovest, non è divisa o delimitata dalla rimanente parte, di altra proprietà, ed è priva di parapetto perimetrale (ora costituito da fioraie appoggiate sul bordo). Per la valutazione sono stati individuati 3 comparabili, compravenduti negli ultimi sei mesi, con analoghe

caratteristiche dimensionali e posti nelle immediate vicinanze, ragguagliando opportunamente le caratteristiche sia tipologiche che qualitative .

Allegati

- ALL. 1 NOMINA DEL CTU
- ALL. 2 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALL. 3 CERTIFICATO DI STATO CIVILE
- ALL. 4 VISURE CATASTALI E PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE
- ALL. 5 ATTO DI PROVENIENZA
- ALL. 6 CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA
- ALL. 7 TAV. 1 IN SANATORIA
- ALL. 8 TAV. 2 IN SANATORIA
- ALL. 9 RELAZIONE VENTENNALE E ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALL. 10 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ALL. 11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. 12 RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
- ALL. 13 PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELL'IMMOBILE

Data generazione:
25-07-2016 08:07:31

L'Esperto alla stima
Maurizio Toffoli



N. 10141

Particella

26.04.2016 15.12.20
Fol. n. 28804 26.16

Bozza di disegno 1/2000
Dimensione originale 775 mm x 1127 mm

Particella 24

MODULARIO
F. rig. rend. 487



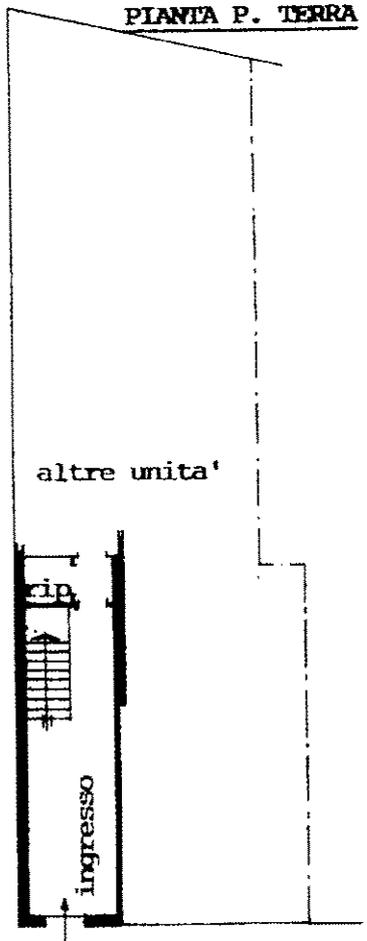
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 84 (CEU)

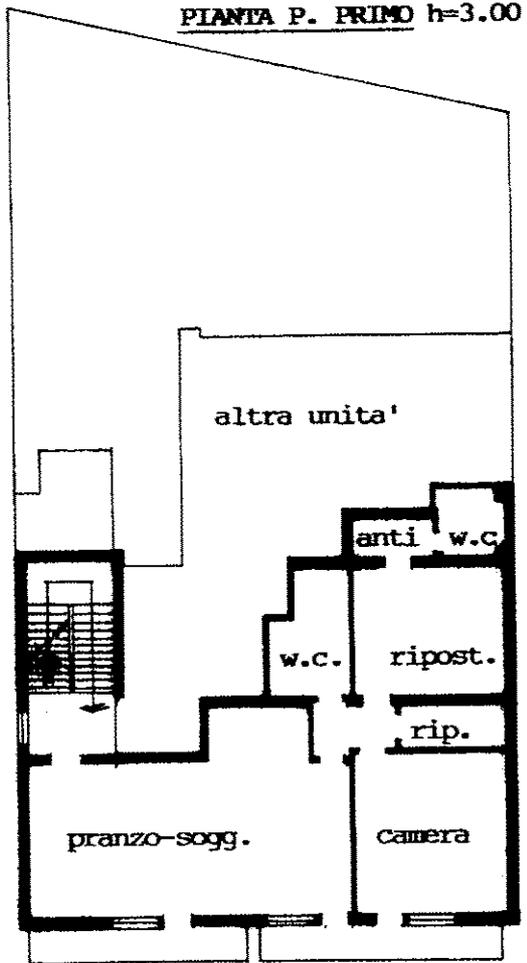
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORTOGRUARO via MATTEOTTI civ.52

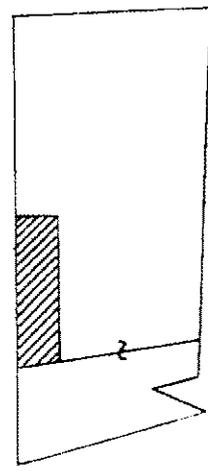
PIANTA P. TERRA h=3.45



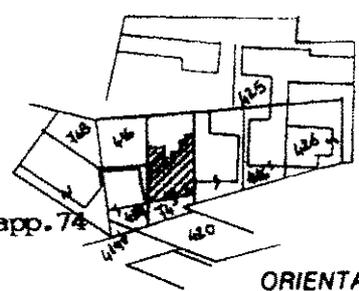
PIANTA P. PRIMO h=3.00



PLANIMETRIA
scala 1:500

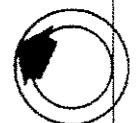


ESTRATTO di
MAPPA F.25 mapp. 74
scala 1:2000



ORIENTAMENTO

NORD



SCALA DI 1:200

V90
14360B

Catasto dei fabbricati - Situazione al 26/05/2016 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - Foglio: 25 - Particella: 74 - Subalterno: 12 - VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 52 piano: F.I.

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. Fiorellini Bernardis Ernio
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 05/09/1991 - Data: 26/05/2016 - n. T293928 - Richiedente: TFFMRZ66M12L483B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
F. 25 della provincia di VENEZIA n. 1288

n. 74 sub

data Firma Ernio Bernardis

USE: M

