

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



promossa da: **BCC Gestione Crediti**

contro: 

N° Gen. Rep. **194/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-06-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 Civile abitazione e**  
**locale taverna staccato**

Esperto alla stima: Geom. Luciano Buoso  
Codice fiscale:   
Partita IVA:   
Studio in: Via Strada Nuova 20 - Caorle  
Telefono: 042181974  
Fax: 042181974  
Email: studiobuosoluciano@libero.it  
Pec: luciano.buoso@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Postumia N.20 - Località Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 Civile abitazione e locale taverna staccato

**Corpo:** Abitazione civile e locale taverna staccato

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

[REDACTED], foglio 14, particella 422, subalterno 2, indirizzo Via Postumia 20, piano p.t.-1-2, comune PRAMAGGIORE, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5, superficie 264, rendita € 466,36, [REDACTED]

[REDACTED], foglio 14, particella 422, subalterno 3, indirizzo Via Postumia 20, piano p.t., comune PRAMAGGIORE, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5, superficie 48, rendita € 72,30, [REDACTED]

[REDACTED], foglio 14, particella 445, indirizzo Via Postumia 20, comune PRAMAGGIORE, categoria area urbana, consistenza mq. 202, [REDACTED]

[REDACTED], foglio 14, particella 422, subalterno 4, indirizzo Via Postumia 20, comune PRAMAGGIORE

### 2. Possesso

**Bene:** Via Postumia N.20 - Località Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 Civile abitazione e locale taverna staccato

**Corpo:** Abitazione civile e locale taverna staccato

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Postumia N.20 - Località Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 Civile abitazione e locale taverna staccato

**Corpo:** Abitazione civile e locale taverna staccato

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Postumia N.20 - Località Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 Civile abitazione e locale taverna staccato

**Corpo:** Abitazione civile e locale taverna staccato

**Creditori Iscritti:** Non specificato

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Postumia N.20 - Località Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

**Lotti:** 001 Civile abitazione e locale taverna staccato

**Corpo:** Abitazione civile e locale taverna staccato

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Postumia N.20 - Località Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 Civile abitazione e locale taverna staccato

**Corpo:** Abitazione civile e locale taverna staccato

**Misure Penali:** Nessuna

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Postumia N.20 - Località Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 Civile abitazione e locale taverna staccato

**Corpo:** Abitazione civile e locale taverna staccato

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Postumia N.20 - Località Blessaglia - Pramaggiore (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 Civile abitazione e locale taverna staccato

**Prezzo da libero:** € 141.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in Pramaggiore (Venezia)  
Località/Frazione Località Blessaglia  
Via Postumia N.20

**Lotto: 001 Civile abitazione e locale taverna staccato**

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: Abitazione civile e locale taverna staccato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pramaggiore (Venezia) CAP: 30020 frazione:  
Località Blessaglia, Via Postumia N. 20

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Viene rilevato che il nominativo esatto dell'esecutato è: [redacted]

[redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted]

[redacted], foglio 14, particella 422, subalterno 2, indirizzo Via Postumia 20, piano p.t.-1-2, comune PRAMAGGIORE, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5, superficie 264, rendita € 466,36

Note: Viene rilevato che il nominativo esatto dell'esecutato è: [redacted]

[redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted]

[redacted] foglio 14, particella 422, subalterno 3, indirizzo Via Postumia 20, piano p.t., comune PRAMAGGIORE, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5, superficie 48, rendita € 72,30

Note: Viene rilevato che il nominativo esatto dell'esecutato è: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 14, particella 445, indirizzo Via Postumia 20, comune PRAMAGGIORE, categoria area urbana, consistenza mq. 202

Derivante da: Frazionamento di area urbana con soppressione della particella 422 sub 1 e formazione delle particelle 445, (area adibita a strada comunale), e 422 sub 4, bene comune non censibile ai sub 2 e 3.

Confini: Nord con via Postumia, est e sud con particella 421 e ovest con particella 210. Area urbana adibita a strada comunale pubblica. Trattandosi di area urbana adibita a strada comunale pubblica ritengo esclusa dalla esecuzione immobiliare in oggetto.

Note: Viene rilevato che il nominativo esatto dell'esecutato è: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 14, particella 422, subalterno 4, indirizzo Via Postumia 20, comune PRAMAGGIORE

Derivante da: Frazionamento di area urbana con soppressione della particella 422 sub 1 e formazione delle particelle 445, (area adibita a strada comunale), e 422 sub 4, bene comune non censibile ai sub 2 e 3.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Bene comune non censibile ai sub 2 e 3

Confini: Nord con via Postumia, est e sud con particella 421 e ovest con particella 445.

Note: Viene rilevato che il nominativo esatto dell'esecutato è: [REDACTED]

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;  
note: Identificativo al catasto fabbricati: foglio 14, particella 445, indirizzo Via Postumia 20, comune di Pramaggiore, categoria area urbana, consistenza mq 202. Trattasi di area urbana occupata da strada comunale pubblica, "Via Postumia". Ritengo che la suddetta area sia esclusa dalla procedura in oggetto.

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

Località Blessaglia: agglomerato urbano sito lungo la strada statale "Postumia".

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**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: Ospedale civile di Portogruaro. Importanti centri limitrofi: Città di Portogruaro.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Spiagge Venete di Bibione e Caorle, Zona vini DOC Lison Pramaggiore.

**Attrazioni storiche:** Siti archeologici di Concordia Sagittaria e Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria Portogruaro Km 10, Ospedale Civile Portogruaro Km 10, Servizio Bus di linea in loco

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale civile di di Portogruaro (Buona), Scolastico istruzione primaria c/o capoluogo (discreto), Commerciale (discreto), Scolastico istruzione secondaria 2° grado c/o Port (Buona), Scolastico istruzione secondaria 1° grado (Buono)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo:** Abitazione civile e locale taverna staccato

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted] rogito di Notaio Paolo Pasqualis in data 02/10/2003 ai nn. 15908/6393; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/10/2003 ai nn. 37789/7794; Importo ipoteca: € 160.000; Importo capitale: € 80.000; Note: Viene rilevato che il nominativo esatto dell'esecutato è: [redacted]

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** nessuno

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** SI ALLEGA ATTESTATO APE

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted]

[redacted] dal 02/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Pasqualis in data 02/10/2003 ai nn. 15907/6392 - registrato a [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] - trascritto a Venezia in data 08/10/2003 ai nn. 37788/23966.

Note: Viene rilevato che il nominativo esatto dell'esecutato è: [redacted]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** 1/1963

**Intestazione:** [redacted]

**Tipo pratica:** Autorizzazione edilizia

**Per lavori:** Costruzione di Nuovo Fabbricato

**Oggetto:** nuova costruzione

**Rilascio in data** 05/04/1963 al n. di prot. 1015

**Abitabilità/agibilità in data** 19/08/1964 al n. di prot. 1/1963

Numero pratica: N.64  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Costruzione di un ripostiglio  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 29/10/1968 al n. di prot.  
 Rilascio in data 05/11/1968 al n. di prot. N. 64  
 Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. N. 64

Numero pratica: N. 9  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Costruzione di una loggia  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 05/02/1974 al n. di prot. N. 414  
 Rilascio in data 19/02/1974 al n. di prot. N. 9

Numero pratica: N. 4416  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
 Per lavori: Modifica prospetti, finestratura e opere interne all'abitazione; Costruzione di taverna.  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. N. 4416  
 Rilascio in data 17/11/1994 al n. di prot. n. 343/9  
 Abitabilità/agibilità in data 17/11/1994 al n. di prot. n. 343/9  
 L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € importo residuo: € 0

### 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 Approvato:                               | Piano regolatore generale                 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:        | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?          | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari? | NO  |
| Residua potenzialità edificatoria:                             | SI  |
| Se sì, quanto:   | mc 163 (Piano Casa L.R. 08-07-2009 n. 14) |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                    | SI  |

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione civile e locale taverna staccato**

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato principale di civile abitazione, (foto A1), e da un fabbricato staccato adibito a taverna, **non autonomo**, (foto A2), insistenti su un unico lotto, oltre alla corte comune adibita a giardino-cortile di mq 500 circa. Sono ubicati in località "Blessaglia" a circa 3 Km dal capoluogo Pramaggiore. L'accesso avviene direttamente dalla strada statale "Postumia" e dalla strada comunale pubblica sul lato ovest, "via Postumia", (foto A3), ancora intestata agli esecutati, (già identificata catastalmente al foglio 14, particella 445, area urbana di mq. 202). Il lotto è recintato nei lati ovest, nord e parzialmente nel lato est; nel restante lato est e nel lato sud i confini non sono delimitati da recinzioni. L'**ABITAZIONE** unifamiliare, di tipo civile, è stata ultimata nell'anno 1968, ed è disposta su tre piani fuori terra. Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni forati dello spessore complessivo di cm 30. Il tetto di copertura è costituito da solaio inclinato in latero-cemento con sovrastante manto di coppi. I serramenti esterni sono costituiti da persiane in plastica. I serramenti interni sono costituiti da finestre con vetro camera e porte, entrambe in legno. E' provvisto di impianto termico autonomo a gasolio, impianto idrico ed elettrico. Al piano terra, con altezza di m. 2,89, l'abitazione in oggetto è costituita da un portico con accesso al soggiorno, suddiviso in due zone, (foto A4 e A5), dalla cucina, (foto A6), n. 1 lavanderia-C.T. (foto A7), e dal w.c. (foto A8). Al piano 1° con altezza di m. 2,88, si accede da una scala interna, (foto A9), ed è costituito da n. 4 camere, (foto A10, A11, A12 e A13), collegate ad una terrazza esterna e da un bagno (foto A14). Da una scala interna "al grezzo", (foto A15), si accede quindi al sottotetto sito al piano 3° e costituito da n. 5 locali, (foto A16, A17, A18, A19 e A20); il soffitto è costituito dalle falde inclinate del tetto di copertura aventi un'altezza di m. 0,00 min. e m. 2,93 max. al colmo sul lato ovest e di m. 1,56 min. e m. 2,93 max al colmo: considerata l'accessibilità e l'altezza media superiore a m. 1,80 il sottotetto è da considerarsi PRATICABILE.

**LA TAVERNA**, staccata dall'abitazione, è stata ultimata nell'anno 1976 ed è disposta al piano terra. Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni forati dello spessore complessivo di cm 30. Il tetto di copertura è costituito da solaio inclinato in latero-cemento con sovrastante manto di coppi. I serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno. I serramenti interni sono costituiti da finestre con vetro camera e porte, entrambe in legno. NON E' provvisto di impianto termico. E' provvisto di impianto idrico ed elettrico. Al piano terra, con altezza di m. 2,68, è ubicato il locale taverna, ( foto A21), e il locale cucina,( foto A22). Il fabbricato uso taverna NON E' autonomo.

L'ABITAZIONE E LA TAVERNA SONO OCCUPATI DAGLI ESECUTATI.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di  **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **271,00**

E' posto al piano: piano terra, 1° e 2°

L'edificio è stato costruito nel: Abitazione: 1968; Taverna: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza interna di circa: 2,89

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

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

|   |  |
|---|--|
| Balconi                                   | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Copertura                                 | tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Fondazioni                                | tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| Scale                                     | tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                  |
| Solai                                     | tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                                       |
| Strutture verticali                       | materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| <b>Componenti edilizie e costruttive:</b> |  |
| Cancello                                  | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b>                                 |
| Infissi esterni                           | tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>    |
| Infissi interni                           | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Manto di copertura                        | materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| Pareti esterne                            | materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> |

|                     |  |  |
|---------------------|--|--|
| Pavim. Esterna      |  | materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Pavim. Interna      |  | materiale: <b>parquet inchiodato</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>- Note: Soggiorno piano terra   |
| Pavim. Interna      |  | materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>- Note: Camere 1° piano  |
| Pavim. Interna      |  | materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>- Note: Cucina, bagni.  |
| Portone di ingresso |  | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| Rivestimento        |  | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Rivestimento        |  | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| Scale               |  | posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| <b>Impianti:</b>    |  |  |
| Antenna collettiva  |  | tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| Elettrico           |  | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>   |
| Fognatura           |  | tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |
| Idrico              |  | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>  |
| Termico             |  | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

VALORE UNITARIO DI MERCATO: (MIN. 1.100 - MAX. 1.350) = 1.225 €/MQ (MEDIO)

COEFFICIENTE DI VETUSTA' (ULTIMATO 19.08.1964 - ANNI 52): 0,50

COEFFICIENTE DI STATO DI MANUTENZIONE "BUONO O NORMALE": 1,00

VALORE DI MERCATO:  $1.225 \times 0,50 \times 1,00 = 996$  €/MQ ARROTONDATO 612 €/MQ

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA : COEFF. 1,00

SUPERFICIE LORDA TAVERNA/CANTINA (MIN. 0,25 MAX. 0,50): COEFF. MEDIO 0,375

SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO PRATIC. (MIN. 0,10 MAX. 0,15): COEFF. MEDIO 0,125

SUPERFICIE LORDA PORTICO (MIN. 0,35 MAX. 0,50): COEFF. MEDIO 0,425

SUPERFICIE LORDA TERRAZZE (MIN. 0,25 MAX. 0,30): COEFF. MEDIO 0,275

CALCOLO:

ABITAZIONE P.T. /1^P. : MQ 225,40 x Coeff. 1,00 = MQ 225,40

ABITAZIONE 2^P./SOTTOTETTO : MQ 112,70 x Coeff. 0,125 = MQ 14,10

ABITAZIONE P.T./TAVERNA/CANTINA : MQ 48,30 x Coeff. 0,375 = MQ 18,10

ABITAZIONE P.T./PORTICO : MQ 20,40 x Coeff. 0,425 = MQ 8,70

ABITAZIONE 1^P./TERRAZZA : MQ 17,10 x Coeff. 0,275 = MQ 4,70

**TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZIONALE MQ 271,00**

| Destinazione      | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| abitazione civile | sup lorda di pavimento | 271,00                      | 1,00   | 271,00                 | € 612,00        |

271,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2015

Zona: Pramaggiore

Tipologia: Abitazione civile

Valore di mercato min (€/mq): 1.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1.350

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Pramaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia.;

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

Abitazioni Civili, per stato conservativo Ottimo, valore di mercato €/mq:  
min. 1.100 max. 1.350;

a) la destinazione d'uso attuale dell'immobile e dei singoli locali, la superficie abitabile lorda e le altezze;

b) l'ubicazione dell'immobile e la regolarità dal punto di vista edilizio;

c) il grado di vetustà e lo stato del fabbricato;

d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia; e) la situazione attuale del mercato immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione residenziale: 1.225 €/mq di superficie lorda. ;

Conoscenza personale del mercato immobiliare attuale.

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione civile e locale taverna staccato. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| ABITAZIONE CIVILE   | 271,00                        | € 612,00               | € 165.852,00              |

|   |              |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 165.852,00 |
| Valore corpo                                      | € 0,00       |
| Valore accessori                                  | € 0,00       |
| Valore complessivo intero                         | € 0,00       |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 0,00       |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                                   | <i>Immobile</i>                | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Abitazione civile e locale taverna staccato | Abitazione di tipo civile [A2] | 271,00                  | € 0,00                               | € 0,00                        |

**8.4 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% ) | € 24.852,00 |
| 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:  | € 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: | € 141.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 141.000,00 |

**8.6 Regime fiscale della vendita**

IMPOSTA DI REGISTRO

Data generazione:  
16-05-2016 12:05:14

L'Esperto alla stima

ALLEGATI:

- 1) n. 22 foto da A1 a A22
- 2) Verbale di primo accesso
- 3) Estratto per riassunto certificato di nascita Bravo Ezio Renato
- 4) Estratto Riassunto Atto di Matrimonio
- 5) Visura Catasto Fabbricati
- 6) Visura Storica Catasto Fabbricati
- 7) Elenco subalterni ed Elaborato Planimetrico
- 8) Planimetrie catastali
- 9) Estratto di mappa catastale
- 10) Autorizzazione Edilizia n. 1/1963 e Abitabilità
- 11) Licenza di costruzione n. 64/1968 e Abitabilità
- 12) Licenza di costruzione n. 9/1964
- 13) Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 n. 343/9 e abitabilità
- 14) Attestato di prestazione energetica (APE)
- 15) Atti di compravendita Notaio Pasqualis
- 16) Quotazioni Immobiliari Ag. Entrate 2° sem. 2015