



TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 191/2015

PROMOSSA DA: Banca Popolare FriulAdria S.p.a.

CONTRO: [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U

Pordenone, 13.05.2016

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

PROMOSSA DA: Banca Popolare FriulAdria S.p.a.

CONTRO: ██████████ - Fossalta di Portogruaro (VE)

Il G.E. dottor F. Petrucco Toffolo conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA** - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 7) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifici se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

- € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare);
- 11) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;
 - 12) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 13) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
 - 14) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
 - 15) **DICA**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
 - 16) **DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

Di seguito si riporta la perizia di stima redatta attraverso l'utilizzo del portale Efsystem.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Stucky, 48 - Villanova S. Antonio - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: Unico

Corpo: Villetta

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

[REDAZIONE] - Proprietà per 1000/1000, foglio 16, particella 176, subalterno 1, indirizzo via Stucky, 48, scala --, interno --, piano T-1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 257 mq, rendita € 743,70 €, [REDAZIONE]

[REDAZIONE] - Proprietà per 1000/1000, foglio 16, particella 176, subalterno 2, indirizzo via Stucky, 48, scala --, interno --, piano S1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie 21 mq, rendita € 21,69 €, [REDAZIONE]



Regime
Patrimoniale: separazione beni - Data Matrimonio: [REDACTED]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
Proprietà per 1000/1000, foglio 16, particella 176, subalterno 1, indirizzo via Stucky, 48, scala --, interno --, piano T-1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 257 mq, rendita € 743,70 €

Derivante da: proprietà dall'origine

Confini: NORD mapp. 177; EST strada pubblica; SUD mapp. 253; OVEST mapp. 320

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
Proprietà per 1000/1000, foglio 16, particella 176, subalterno 2, indirizzo via Stucky, 48, scala --, interno --, piano S1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie 21 mq, rendita € 21,69 €

Derivante da: proprietà dall'origine

Confini: NORD mapp. 177; EST strada pubblica; SUD mapp. 253; OVEST mapp. 320

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
Proprietà per 1000/1000, foglio 16, particella 176, subalterno 2, indirizzo via Stucky, 48, scala --, interno --, piano T, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/2, classe 4, consistenza 70 mq, superficie 56 mq, rendita € 50,61 €

Derivante da: proprietà dall'origine

Confini: NORD mapp. 177; EST strada pubblica; SUD mapp. 253; OVEST mapp. 320

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato accatastamento del deposito e dell'autorimessa abusive.

Regolarizzabili mediante: non regolarizzabile

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione deposito e autorimesse abusive, non sanabili

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non è possibile procedere alla regolarizzazione catastale in quanto le opere non accatastate risultano essere abusive e non sanabili.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'ambito su cui sorge il bene è una frazione periferica del comune di Fossalta di Portogruaro, a ridosso di una zona artigianale e commerciale lungo la S.S. 14 e circondata da aree a destinazione agricola. Lo sviluppo lungo via Stucky è caratterizzato da prevalente attività residenziale, con fabbricati monofamiliari o plurifamiliari di ridotto numero di unità abitative, con sviluppo per lo più su 1-2 piani.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato



Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: Villetta

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted]
Derivante da: apertura di credito; A rogito di notaio Paolo Pasqualis in data 28/06/2006 ai nn. 19182/7478;
Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/07/2006 ai nn. 30446/7599; Importo ipoteca: € 540000; Importo capitale: € 360000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di tribunale di Pordenone in data 06/07/2015 ai nn. 1427 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/08/2015 ai nn. 22423/15585.

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: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: L'A.P.E. è stato redatto dallo scrivente ed allegato alla presente perizia. Non è stato possibile depositarlo presso i competenti uffici regionali, in quanto l'impianto è privo del libretto di centrale.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Americo Pasquale in data 07/07/1969 ai nn. - trascritto a Venezia in data 19/07/1969 ai nn. 10.323/8.209.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 01

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un nuovo fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data: 13/06/1969 al n. di prot. 2026 cat. X

Abitabilità/agibilità in data: 25/05/1974 al n. di prot. 2334 cat. X

Numero pratica: Pratica 02

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Note tipo pratica: pratica n° 35/1972



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

Per lavori: ampliamento di fabbricato residenziale per ricavare un locale autorimessa familiare
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 26/05/1972 al n. di prot. 1971 cat. X
 Abitabilità/agibilità in data 15/05/1974 al n. di prot. 2337 cat. X

Numero pratica: Pratica 03
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: concessione n° 18
 Per lavori: ampliamento di un fabbricato esistente per ricavare un laboratorio artigiano
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 12/02/1977 al n. di prot.
 Rilascio in data 01/06/1977 al n. di prot. 678
 Abitabilità/agibilità in data 18/02/1980 al n. di prot. 4.107 cat. X

Numero pratica: Pratica 04
 Intestazione [REDACTED]
 Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Note tipo pratica: concessione n° 604
 Per lavori: ampliamento del livello seminterrato per ricavo ripostiglio, disimpegno e cantina e realizzazione opere non computabili in termini di superficie e volume (variazione forature, variazioni parapetti ed
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 31/07/1986 al n. di prot. 6116
 Rilascio in data 27/02/1995 al n. di prot. 6111
 L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € importo residuo: €

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Autorimessa e chiusura vuoto tra edifici per la formazione di deposito, abusivi.

Regolarizzabili mediante: demolizione e ripristino

Descrizione delle opere da sanare: Autorimessa aperta su un lato, a confine. Deposito ricavato da chiusura di spazio vuoto tra edifici.

Demolizione opere abusive: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sono state realizzate abusivamente la chiusura dello spazio tra il deposito ed il garage assentiti (copertura e parete con basculante), nonché, in continuità con il deposito, un'autorimessa coperta aperta su un lato, posta a confine del lotto di proprietà (v. Allegato 3 ultima pagina).

Tali opere non risultano sanabili in quanto con la loro presenza si supera il limite del 30% di superficie coperta previsto dal Piano degli Interventi comunale: inoltre sono poste a confine senza, a quanto riscontrato, accordo con i proprietari vicini.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	C.C. n° 49 del 22.12.2014
Zona omogenea:	B2 - zona residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9 m
Volume massimo ammesso:	1,5 mc/mq
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 in villini [A7] di cui al punto Villetta**

L'immobile si sviluppa su 2 piani, uno seminterrato a livelli sfalsati, su cui si trovano una serie di locali ad uso accessorio (cantina, sala giochi e taverna, angolo cottura e centrale termica) oltre ad uno studio, ad un ripostiglio ed un bagno. L'altezza dei locali è di circa 2,20 m e sono pavimentati con piastrelle ceramiche. Con una scala interna si accede al piano superiore, leggermente rialzato rispetto la strada, direttamente nell'ampia cucina collegata alla zona giorno costituita da un soggiorno con caminetto e da una sala pranzo. Attraverso l'ingresso principale, tramite una seconda scala interna, si acceda alla zona notte in cui tutti i locali, eccetto il bagno, sono pavimentati in legno, a differenza della restante parte al piano terra. Nella zona notte si trovano due camere da letto (una singola ed una doppia) oltre ad una camera matrimoniale con terrazzo ad angolo sul fronte principale dell'edificio. I locali al piano terra hanno finiture a parete del tipo a stucco, ove non piastrellati. L'altezza dei locali è di circa 2,80 m.

Dal disimpegno della zona notte, tramite scala interna si accede al sottotetto al grezzo, non abitabile, utilizzato quale ripostiglio.

Dalla cucina si accede ad un ampio terrazzo ed ad un successivo terrazzo al di sopra del garage. Esternamente si trovano alcuni locali ad uso magazzino, autorimessa aperta e garage, alcuni dei quali sono stati realizzati abusivamente e non sanabili.

I serramenti son di tipo doppio, il primo interno in legno con vetro singolo ed il secondo in alluminio anodizzato. Gli impianti essenziali presenti, sono datati, originari dell'epoca di costruzione.

Sono presenti l'impianto telefonico e tv. L'immobile è servito da teleriscaldamento per la produzione di calore ed ACS (manca il libretto di centrale): la distribuzione del riscaldamento avviene tramite termosifoni in alluminio.

L'immobile è dotato di allaccio all'acquedotto comunale e impianto fognario.

Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica ne sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] - Regime Patrimoniale:
separazione beni - Data Matrimonio [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **464,49**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile richiede interventi di manutenzione diffusi, in quanto i serramenti sono ammalorati, così come le grondaie e parte delle pavimentazioni al piano seminterrato, ed il resto delle finiture sono datate ed usurate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare, viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). L'area a giardino viene considerata compresa nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione né caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Per il piano terra si adotta un valore unitario maggiore in quanto le finiture sono superiori alla media.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano seminterrato (non si conteggiano le superfici degli edifici abusivi non sanabili): (13,20x9,00 + 5,70x0,70 + 5,90x5,10 + 6,50x3,70 + 10,30x5,20)=	sup lorda di pavimento	230,49	0,50	115,25	€ 850,00
portico originario: 5,20x4,20=	sup lorda di pavimento	21,84	0,25	5,46	€ 850,00
piano terra: 13,20x9,20 + 1,60x5,50 + 6,70x0,50 + 5,00x0,50=	sup lorda di pavimento	136,09	1,00	136,09	€ 950,00
terrazzi e balconi: 5,80x5,00+6,80x3,60 + 1,70x7,70 + 5,20x1,00 + 4,30x1,00=	sup lorda di pavimento	76,07	0,25	19,02	€ 850,00
Totale				275,81	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipologia: ville e villini

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
 via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
 tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654

Valore di mercato max(€/mq): 1350

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Confronto con valori medi di mercato per immobili analoghi nella zona del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2015 zona R1 microzona 0 del capoluogo di Fossalta di Portogruaro, nonché da ricerche di mercato per immobili simili.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 850 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Villetta. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Confronto con prezzi medi di mercato, per immobili simili per caratteristiche e ubicazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano seminterrato (non si conteggiano le superfici degli edifici abusivi non sanabili): (13,20x9,00 + 5,70x0,70 + 5,90x5,10 + 6,50x3,70 + 10,30x5,20)=	115,25	€ 850,00	€ 97.958,25
portico originario: 5,20x4,20=	5,46	€ 850,00	€ 4.641,00
piano terra: 13,20x9,20 + 1,60x5,50 + 6,70x0,50 + 5,00x0,50=	136,09	€ 950,00	€ 129.285,50
terrazzi e balconi: 5,80x5,00+6,80x3,60 + 1,70x7,70 + 5,20x1,00 + 4,30x1,00=	19,02	€ 850,00	€ 16.164,88
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 248.049,63
Valore corpo			€ 248.049,63
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 248.049,63
Valore complessivo diritto e quota			€ 248.049,63

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villetta	Abitazione in villini [A7]	275,81	€ 248.049,63	€ 248.049,63

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e

€ 62.012,41



via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	
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:	€ 8.000,00
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:	€ 178.037,22

Date le caratteristiche del bene, si ritiene di operare la vendita come lotto unico.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 13.05.2016

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

Allegati.

- Allegato 1* *Visure catastali, estratto di mappa*
- Allegato 2* *Ispezione ipotecaria*
- Allegato 3* *Pratiche edilizie:*
- Allegato 4* *Certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato 5* *Certificazioni anagrafiche*
- Allegato 6* *Verbale di sopralluogo*
- Allegato 7* *Documentazione fotografica*

Attestato di Prestazione Energetica

