

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED] e
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **178/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-06-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 - Fg. 54 mappale 534 sub 9,

002 - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3, mapp. 302 e 303

003 - Fg. 57 mappale 155

Esperto alla stima: Geom. Renza Borean
Codice fiscale: BRNRNZ57A67L483W
Partita IVA: 00244570933
Studio in: Via Trieste 50 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 0434870341
Fax: 0434870341
Email: renza.borean@tiscali.it
Pec: renza.borean@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Santo Stefano - Giussago - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Fg. 54 mappale 534 sub 9

Corpo: A - Fg. 54 mappale 534 sub 9

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: Ente Urbano , sezione censuaria Portogruaro, foglio 54, particella 534, qualità E.U., superficie catastale ha 00.16.30, [REDACTED]

[REDACTED] foglio 54, particella 534, subalterno 9, indirizzo Via Santo Stefano, piano T-1, comune Portogruaro, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, superficie mq 74, rendita € 185,92

Lotto: 002 - Fg. 54

Corpo: A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 54, particella 75, subalterno 2, scheda catastale 0810, indirizzo Via Santo Stefano 11, piano S1-1, comune Portogruaro, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 10,5, superficie mq 304, rendita € 759,19, [REDACTED]

[REDACTED] foglio 54, particella 75, subalterno 3, scheda catastale 0810, indirizzo Via Santo Stefano 11, piano T, comune Portogruaro, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 29, superficie mq 34, rendita € 53,92, E.U. , sezione censuaria Portogruaro, foglio 54, particella 75, qualità EU, superficie catastale ha 00.16.60

Corpo: A - Fg. 54 mappale 303

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED] sezione censuaria Portogruaro, foglio 54, particella 303, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale ha 00.01.30, reddito dominicale: € 1,38, reddito agrario: € 0,70

Lotto: 003 - Fg. 57

Corpo: A - Fg. 57 mappale 155

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED] ria Portogruaro, foglio 57, particella 155, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale ha 00.01.15, reddito dominicale: € 0,73, reddito agrario: € 0,42

Lotto: 004 - Fg. 54

Corpo: A - Fg. 54 mappale 302

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED] ne censuaria Portogruaro, foglio 54, particella 302, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale ha 00.07.00, reddito dominicale: € 7,41, reddito agrario: € 3,80

2. Possesso

Bene: Via Santo Stefano - Giussago - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Fg. 54 mappale 534 sub 9

Corpo: A - Fg. 54 mappale 534 sub 9

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Fg. 54

Corpo: A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3

Possesso: Libero

Corpo: A - Fg. 54 mappale 303

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Fg. 57

Corpo: A - Fg. 57 mappale 155

Possesso: Sede stradale

Lotto: 004 - Fg. 54

Corpo: A - Fg. 54 mappale 302

Possesso: Sede stradale

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Santo Stefano - Giussago - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Fg. 54 mappale 534 sub 9

Corpo: A - Fg. 54 mappale 534 sub 9

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Fg. 54

Corpo: A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: A - Fg. 54 mappale 303

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Fg. 57

Corpo: A - Fg. 57 mappale 155

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 - Fg. 54

Corpo: A - Fg. 54 mappale 302

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Santo Stefano - Giussago - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Fg. 54 mappale 534 sub 9

Corpo: A - Fg. 54 mappale 534 sub 9

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - Fg. 54

Corpo: A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: A - Fg. 54 mappale 303

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 003 - Fg. 57

Corpo: A - Fg. 57 mappale 155

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 004 - Fg. 54

Corpo: A - Fg. 54 mappale 302

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. **Comproprietari**

Beni: Via Santo Stefano - Giussago - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Fg. 54 mappale 534 sub 9

Corpo: A - Fg. 54 mappale 534 sub 9

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Fg. 54

Corpo: A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: A - Fg. 54 mappale 303

Comproprietari: [REDACTED]

Lotto: 003 - Fg. 57

Corpo: A - Fg. 57 mappale 155

Comproprietari: [REDACTED]

Lotto: 004 - Fg. 54

Corpo: A - Fg. 54 mappale 302

Comproprietari: [REDACTED]

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Santo Stefano - Giussago - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Fg. 54 mappale 534 sub 9

Corpo: A - Fg. 54 mappale 534 sub 9

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Fg. 54

Corpo: A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: A - Fg. 54 mappale 303

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Fg. 57

Corpo: A - Fg. 57 mappale 155

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Fg. 54

Corpo: A - Fg. 54 mappale 302

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Santo Stefano - Giussago - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001 - Fg. 54 mappale 534 sub 9

Prezzo da libero: € 101.000,00

Prezzo da occupato: € 101.000,00

Lotto: 002 - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3, mappale 303

Prezzo da libero: € 100.000,00

Prezzo da occupato: € 100.000,00

Lotto: 003 - Fg. 57 mappale 155

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004 - Fg. 54 mappale 302

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Con ordinanza del 28/11/2016 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta geom. Renza Borean nata a Udine il 27.01.1957, con studio professionale in Casarsa della Delizia, Via Trieste 50, telefono e fax 0434.870341, iscritta all'albo dei CTU presso il Tribunale di Pordenone ed all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n. 633, Consulente Tecnico d'Ufficio per la individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico".

In data 6/12/2016 la sottoscritta è comparsa per il giuramento di rito.

Durante le operazioni peritali, sono emerse problematiche che necessitavano di chiarimenti scritti e quantificazioni di spese da parte del Comune di Portogruaro; per tale motivo, in data 06.03.2017, la sottoscritta CTU ha chiesto una proroga per il deposito dell'elaborato peritale; il G.E. dott. Biasutti, in data 08.03.2017, ha concesso la proroga richiesta di 30 giorni, dunque fino al 18.05.2017 per il deposito dell'elaborato peritale.

Acquisite le visure e le planimetrie catastali, nonché la documentazione urbanistica ed amministrativa presso i pubblici uffici, effettuato il sopralluogo con il rilievo metrico e fotografico, effettuate le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale nel rispetto della tempistica assegnata, che verrà depositata con gli allegati esplicativi in forma elettronica, e deposito presso la cancelleria di una copia cartacea della sola relazione senza allegati.

Verrà altresì inviata a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo raccomandata postale, copia dell'elaborato di stima, ai creditori precedenti, al debitore ed al custode, nel rispetto della tempistica assegnata.

Beni in Portogruaro (Venezia)
Località/Frazione Giussago
Via Santo Stefano

Lotto: 001 - Fg. 54 mappale 534 sub 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg. 54 mappale 534 sub 9.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Giussago, Via Santo Stefano

Quota e tipologia del diritto

100/100

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria Portogruaro, foglio 54, particella 534, qualità E.U., superficie catastale ha 00.16.30

Confini: Il mappale 534 confina a nord con i mapp. 534 e 527, a est con i mapp. 566, 457 e 547, a sud con il mapp. 75, a ovest con strada.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 54, particella 534, subalterno 9, indirizzo Via Santo Stefano, piano T-1, comune Portogruaro, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, superficie mq 74, rendita € 185,92

Confini: L'area scoperta al P.T. al sub 9 confina a nord con i sub 4 e sub 7 del mappale 534, a est con i mapp. 457 e 547, a sud con il mapp. 75, a ovest coi i sub 4 e 11 del mapp. 534. L'appartamento al sub 9 posto al primo piano confina con i sub 5 e 8 del mapp. 534.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare si sviluppa al primo piano di una palazzina di quattro unità abitative poste su due piani. Nell'unica camera è stata posta una scala in legno che porta ad una soffitta con altezza minima m 0,95 e massima m 2,64. La soffitta ha dimensioni tali da coprire tutto l'appartamento sottostante e la scala condominiale. Sono stati ricavati tre vani ad uso camera ed un bagno. Il bagno è finestrato, mentre le camere godono della luce proveniente da dei piccoli abbaini sul tetto. La soffitta è dotata di impianto di riscaldamento e di condizionamento.

Regolarizzabili mediante: Non è possibile regolarizzare i vani posti in soffitta

Note: Per le altezze e per le superfici finestate, i locali non sono abitabili. Inoltre una camera è stata ricavata sopra il vano scale di proprietà condominiale. Essendo abusivi non sanabili, i locali

non verranno presi in considerazione nella stima.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Giussago è un piccolo centro abitato, frazione di Portogruaro, in provincia di Venezia

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nell'appartamento vi risiedono i

[redacted] Con provvedimento del Tribunale di Venezia (RG 3625/08) del 06.11.2008 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Sentenza di divorzio n. 1238/12 del Tribunale di Venezia del 02.07.2012.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]

[redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/12/2006 ai nn. 55906/13984.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro E [redacted]

rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/05/2016 ai nn. 1742/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/06/2016 ai nn. 18636/12727.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 54 mappale 534 sub 9

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Essendo un condominio di sole quattro unità abitative, non è necessario l'adozione di un regolamento di condominio, e quindi si gestisce autonomamente. Da quanto riportato [redacted], non ci sono spese insolute.

Millesimi di proprietà: Il condominio non è provvisto di divisione in millesimi di proprietà. Il sub 5 identifica il vano scale comune ai sub 8 e 9

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non è accessibile ma è adattabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Per gli immobili oggetto di pignoramento, esistendo solamente un attestato di qualificazione energetica del 2008, e non adeguata certificazione, si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma dell'ing. Bottacin Raffaele

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Candiani, in data 05/01/1968, ai nn. 30355/11311; registrato a Venezia, in data 24/01/1968, ai nn. 464/vol. 12; trascritto a Venezia, in data 25/01/1968, ai nn. 1399/1195.
 Note: Atto di quietanza e rinuncia a patto di riservato dominio di data 28 luglio 1978 n. 53022 rep. Notaio Carosi, registrato a Roma il 3 agosto 1978 al n. 10529 ed annotato a Venezia il 6 ottobre 1978 ai nn. 15664/1292

Titolare/Proprietario: [REDACTED] forza di denuncia di successione
 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Si; registrato a Portogruaro, in data 17/01/2002, ai nn. 51/vol. 345; trascritto a Venezia, in data 27/11/2002, ai nn. 38953/26154.
 Note: Accettazione tacita trascritta a Venezia il 17 marzo 2005 ai nn. 10382/5896, in forza dell'atto di compravendita di data 26 febbraio 2003 n. 115913/27437 rep. Notaio Pascatti, registrato a Pordenone il 14 marzo 2003 al n. 1325/1

Titolare/Proprietario: [REDACTED] forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Delfino Alessandro, in data 15/03/2005, ai nn. 46113/4210; registrato a Latisana, in data 16/03/2005, ai nn. 254/1T; trascritto a Venezia, in data 17/03/2005, ai nn. 10384/5897.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mistretta Mario, in data 01/12/2006, ai nn. 85982/28933; registrato a Brescia, in data 22/12/2006, ai nn. 12703/1T; trascritto a Venezia, in data 22/12/2006, ai nn. 55905/31802.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Opere di nuova costruzione di un fabbricato ad uso artigianale e residenziale e modifiche forometriche al fabbricato esistente
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 04/04/2005 al n. di prot. 17192
Rilascio in data 28/11/2005 al n. di prot. 0060946

Numero pratica: [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Opere di nuova costruzione di un fabbricato ad uso artigianale e residenziale e modifiche forometriche al fabbricato esistente
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/06/2007 al n. di prot. 29158
Rilascio in data 02/01/2008 al n. di prot. 0000212
Abitabilità/agibilità in data 29/04/2008 al n. di prot. 0023444

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare si sviluppa al primo piano di una palazzina di quattro unità abitative poste su due piani. Nell'unica camera è stata posta una scala in legno che porta ad una soffitta con altezza minima m 0,95 e massima m 2,64. La soffitta ha dimensioni tali da coprire tutto l'appartamento sottostante e la scala condominiale. Sono stati ricavati tre vani ad uso camera ed un bagno. Il bagno è finestrato, mentre le camere godono della luce proveniente da dei piccoli abbaini sul tetto. La soffitta è dotata di impianto di riscaldamento e di condizionamento. I vani non sono stati oggetto di concessione. Per le altezze e per le superfici finestate, i locali non sono abitabili. Inoltre una camera è stata ricavata sopra il vano scale condominiale.

Regolarizzabili mediante: Non è possibile regolarizzare i vani posti in soffitta

Rimozione della scala in legno e chiusura del solaio della camera: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
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:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Nel CDU allegato si trovano le previsioni del piano di assetto del territorio
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione edilizia: Ricomposizione urbanistico-edilizia
Estremi delle convenzioni:	Nota di trascrizione rep. n. 48258/4642 del 25/01/2006 trascritta il 08/02/2006 ai nn. 5628/3656
Obblighi derivanti:	Esecuzione di progetto edilizio; vincolo del mappale 534 di mq 1.630 come area di pertinenza del fabbricato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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 - Fg. 54 mappale 534 sub 9

Trattasi di un bel appartamento di nuova costruzione posto al primo piano di un condominio di quattro unità abitative, con area scoperta pertinenziale ad uso esclusivo.

L'immobile oggetto di stima è accessibile da via Santo Stefano tramite l'ingresso condominiale e cancello carraio per l'area esterna esclusiva.

E' situato in zona residenziale della frazione di Giussago, in Comune di Portogruaro. L'appartamento accessibile da scala interna comune al sub 8, è costituito da soggiorno-pranzo, camera, disimpegno, lavanderia, bagno e terrazzino.

Nel vano adibito a camera, è stata posta una scala in legno che permette l'accesso alla soffitta. Il piano soffitta, è suddiviso in stanze ricavando tre camere ed un bagno come da descrizione nelle diffomità catastali dichiarate non sanabili.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,07**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: ottime
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: ottime
Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a.
Solai	tipologia: legno condizioni: ottime

Strutture verticali materiale: **di tipo intelaiato con pilastri e travi**
condizioni: **buone**
- Note: strutture verticali isolate a cappotto

Travi materiale: **legno**
condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **ferro**
apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **alluminio**
protezione: **inesistente**
condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato**
condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**
coibentazione: **ventilato**
condizioni: **ottime**

Pavim. Esterna materiale: **Calcestruzzo sassi**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres**
condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **alluminio**
condizioni: **buone**

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

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

Scale posizione: **a chiocciola**
rivestimento: **legno**
condizioni: **ottime**
note: **da rimuovere**

Scale
 posizione: a rampe parallele
 rivestimento: marmo
 condizioni: ottime

Impianti:
 Elettrico
 tipologia: sottotraccia
 condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti e verificate con parziale 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%. Si considera l'appartamento sito al primo piano del condominio e non la sovrastante soffitta, in quanto impropriamente usufruita dai residenti essendo proprietà condominiale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	66,00	€ 1.730,00
terrazzino	sup lorda di pavimento	0,30	0,62	€ 1.730,00

66,62

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2016

Zona: Frazioni Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1150,00

Valore di mercato max (€/mq): 1350,00

Accessori:

A - Fg. 54

mappale 534 sub 9 posto al piano T composto da giardino - Sviluppa una superficie complessiva di
1. Area scoperta 101,00 mq
Valore a corpo: € 10000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione corrisponde al più probabile valore di mercato; è determinata con metodo per comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso, che siano stati commercialmente trattati.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie (€/mq) e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie commerciale degli immobili, per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato.

Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona e accedendo ad altre fonti informative indirette. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino immobiliare FIMAA, del borsino FIAIP.

Inoltre è stato preso a riferimento l'atto di compravendita avvenuto nel 2008 per l'appartamento al sub 8 nello stesso condominio al primo piano:

- notaio Delfino Alessandro, Repertorio 51137 del 29/04/2008, superficie commerciale mq 51,60, corte scoperta esclusiva mq 40, prezzo della vendita € 100.000,00.

Per rendere omogeneo l'immobile da stimare con il comparabile rinvenuto, si è eseguito un aggiustamento di tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti nonostante il notevole abbassamento dei prezzi.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante l'abbattimento del 15% applicato per prassi al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

Trattandosi di un unico appartamento, per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile.

Elenco fonti:

Catasto di Portogruaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portogruaro;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Portogruaro.

8.2 Valutazione corpi:

A - Fg. 54 mappale 534 sub 9. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	66,00	€ 1.730,00	€ 114.180,00
terrazzino	0,62	€ 1.730,00	€ 1.074,33
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.254,33
Valore corpo			€ 115.254,33
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 125.254,33
Valore complessivo diritto e quota			€ 125.254,33

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg. 54 mappale 534 sub 9	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta	66,62	€ 125.254,33	€ 125.254,33

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 18.788,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 101.466,18

Prezzo di vendita del lotto arrotondato: € 101.000,00

Lotto: 002 - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3, mappale 303

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Giussago, Via Santo Stefano

Quota e tipologia del diritto

100/300 di [REDACTED]

libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: [REDACTED] Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] Quota: [REDACTED] Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 54, particella 75, subal-
terno 2, scheda catastale 0810, indirizzo Via Santo Stefano 11, piano S1-1, comune Portogrua-
ro, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 10,5, superficie mq 304, rendita € 759,19

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 54, particella 75, subal-
terno 3, scheda catastale 0810, indirizzo Via Santo Stefano 11, piano T, comune Portogruaro,
categoria C/6, classe 3, consistenza mq 29, superficie mq 34, rendita € 53,92

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: E.U. , sezione censuaria Portogruaro, foglio 54, particella 75, qualità EU, superfi-
cie catastale ha 00.16.60

Confini: Confina a nord con il mapp. 534, a est con il mapp. 547, a sud con il mapp. 302, a ovest
con il mapp. 303

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: A - Fg. 54 mappale 303.

residenziale sito in frazione: Giussago, Via Santo Stefano

Quota e tipologia del diritto

100/300 di [REDACTED]

libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 100/300 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] Quota: 100/300 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Portogruaro, foglio 54, particella 303, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale ha 00.01.30, reddito dominicale: € € 1,38, reddito agrario: € 0,70

Derivante da: Frazionamento di 25.03.1983, protocollo n. VE0016054 in atti dal 02.02.2010 (n. 60.1/1983)

Confini: Strada comunale, mappale 75 e mapp. 302 (Strada)

Conformità catastale:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Nelle planimetrie catastali del fabbricato al mapp. 75 censito al CEU, risulta compresa l'area al mapp. 303 come giardino.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Giussago è un piccolo centro abitato, frazione di Portogruaro, in provincia di Venezia

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (Venezia), Via Santo Stefano

Libero

Identificativo corpo: A - Fg. 54 mappale 303

residenziale sito in Portogruaro (Venezia), Via Santo Stefano

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/05/2016 ai nn. 1742/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/06/2016 ai nn. 18636/12727.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3 e A - Fg. 54 mappale 303

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3

sito in Portogruaro (Venezia), Via Santo Stefano

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non è accessibile ma è adattabile per i soggetti diversamente abili

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Per gli immobili oggetto di pignoramento, si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma dell'ing. Bottacin Raffaele

Identificativo corpo: A - Fg. 54 mappale 303

residenziale sito in Portogruaro (Venezia), Via Santo Stefano

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Avvertenze ulteriori: Nulla da segnalare trattandosi di un giardino

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in ante ventennio al 21/07/2001. In forza di

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
2 [REDACTED] in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Venezia, in data 27/11/2002, ai nn. 38953/26154.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Venezia, in data 13/12/2013, ai nn. 32799/22859.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3 e A - Fg. 54 mappale 303

15. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Giussago, Via Santo Stefano

Numero pratica: 3415

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di un fabbricato ad uso abitazione unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/07/1979 al n. di prot. 13272

Rilascio in data 16/07/1980 al n. di prot. 13272

Abitabilità/agibilità in data 15/03/1982 al n. di prot. 3415

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 54 mappale 303

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
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:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Nel CDU allegato si trovano le previsioni del piano di assetto del territorio

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 54 mappale 303

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3

Trattasi di un'abitazione unifamiliare posta su due piani con ampia area pertinenziale esclusiva a destinazione giardino.

L'immobile ha accesso tramite cancello carraio e pedonale in zona residenziale, da via Santo Stefano, in località di Giussago, Comune di Portogruaro.

Il fabbricato si sviluppa su due piani di cui uno seminterrato, collegati fra loro con scala interna. La pertinenza è completamente recintata da muretto e rete plastificata.

Il piano terra di altezza utile m 2,70, è composto da: ingresso e vano scale, cucina con angolo cottura, pranzo, soggiorno, tre camere, bagno, servizio, disimpegni, balconi e tettoia.

Il piano seminterrato è composto da: vano scale, cucinotto, ripostiglio, taverna, cantina, disimpegni, c.t. e lavanderia, portico, balcone e garage.

1. Quota e tipologia del diritto

10 [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota [redacted] Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota [redacted] Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **406,76**

E' posto al piano: Seminterrato e rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,22 e m 2,70

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni nelle strutture; le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione; l'impianto di riscaldamento non è funzionante a causa della caldaia fuo-

ri uso; attualmente il riscaldamento è ottenuto da una stufa a pellet posta in posizione centrale e l'acqua calda è garantita da un boiler.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde**
materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **laterocemento**
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **ferro**
apertura: **elettrica**
condizioni: **buone**

Cancello carraio tipologia: **scorrevole**
materiale: **ferro**
apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno**
protezione: **scuretti**
materiale protezione: **legno**
condizioni: **da ristrutturare**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno**
protezione: **inferriate**
materiale protezione: **ferro**
condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato**
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**
condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone
Scale	posizione: esterne rivestimento: piastrelle di gres condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: centralizzato alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
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 parziale 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%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
S1 - Seminterrato accessori	superf. esterna lorda	0,40	13,10	€ 1.150,00
S1 - seminterrato	superf. esterna lorda	0,60	69,05	€ 1.150,00
S1 - portico e balcone	superf. esterna lorda	0,30	7,43	€ 1.150,00
S1 - deposito	superf. esterna lorda	0,15	0,41	€ 1.150,00
S1 - garage	superf. esterna lorda	0,50	13,95	€ 1.150,00
P. Rialzato	superf. esterna lorda	1,00	166,49	€ 1.150,00
P. Rialzato - balconi	superf. esterna lorda	0,30	11,13	€ 1.150,00

281,54

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1150,00

Valore di mercato max (€/mq): 1350,00

Accessori:

A - Fg. 54 mappale 75

sub 2 e 3

1. Ricovero attrezzi

posto al piano T composto da un vano

Valore a corpo: € 5000

A - Fg. 54 mappale 75

sub 2 e 3

2. Area scoperta

posto al piano T composto da giardino - Sviluppa una superficie complessiva di

1457 mq

Valore a corpo: € 22000

Descrizione: residenziale di cui al punto A - Fg. 54 mappale 303

Terreno facente parte del giardino pertinenziale dell'abitazione al mappale 75

1. Quota e tipologia del diritto

na proprietà

Quota: 100/300 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 100/300 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie giardino

Colture arboree siepe di recinzione

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area	superf. esterna lorda	1,00	130,00	€ 15,00
			130,00	

130,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione corrisponde al più probabile valore di mercato; è determinata con metodo per comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso, che siano stati commercialmente trattati.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie (€/mq) e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie commerciale degli immobili, per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato.

Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona e accedendo ad altre fonti informative indirette.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino immobiliare FIMAA, del borsino FIAIP.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da una villa di abitazione con annesso garage, completo di un vasto scoperto pertinenziale adibito a verde-giardino.

Trattandosi di un fabbricato di notevoli dimensioni, oggi non più ricercato, i comparabili sono di difficile reperimento.

Si è trovato un edificio analogo sito a Pradipozzo, di superficie commerciale di mq 346,84 valutato a €/mq 1.150,00 per un totale di € 398.866,00.

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti nonostante il notevole abbassamento dei prezzi.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante l'abbattimento del 15% applicato per prassi al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

Trattandosi di un'unica casa, per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile.

Elenco fonti:

Catasto di Portogruaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portogruaro;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Altre fonti di informazione: Si è trovato un edificio analogo sito a Pradipozzo, di superficie commerciale di mq 346,84 valutato a €/mq 1.150,00 per un totale di € 398.866,00..

16. Valutazione corpi:

A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Ricovero attrezzi, con annesso Area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
S1 - Seminterrato accessori	13,10	€ 1.150,00	€ 15.060,40
S1 - seminterrato	69,05	€ 1.150,00	€ 79.405,20
S1 - portico e balcone	7,43	€ 1.150,00	€ 8.542,20
S1 - deposito	0,41	€ 1.150,00	€ 465,75
S1 - garage	13,95	€ 1.150,00	€ 16.042,50
P. Rialzato	166,49	€ 1.150,00	€ 191.463,50
P. Rialzato - balconi	11,13	€ 1.150,00	€ 12.796,05

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 323.775,60
Valore corpo	€ 323.775,60
Valore accessori	€ 27.000,00
Valore complessivo intero	€ 350.775,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 116.925,20

A - Fg. 54 mappale 303. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area	130,00	€ 15,00	€ 1.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.950,00
Valore corpo	€ 1.950,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg. 54 mappale 75 sub 2 e 3	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Ricovero attrezzi, con annesso Area scoperta	281,54	€ 350.775,60	€ 116.925,20
A - Fg. 54 mappale 303	residenziale	130,00	€ 1.950,00	€ 650,00

16. 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%) € 17.636,28
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 99.938,92

Prezzo di vendita del lotto arrotondato: € 100.000,00

Lotto: 003 - Fg. 57 mappale 155

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg. 57 mappale 155.

residenziale sito in frazione: Giussago, Via Santo Stefano

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] età
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] quota: 100/300 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] 0/300 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] fo 57,
particella 155, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale ha 00.01.15, reddito
dominicale: € € 0,73, reddito agrario: € 0,42

Confini: Confina a nord e a ovest con il mapp. 106, a est e a sud con i mapp. 170, 174, 175

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura è indicato seminativo arborato di classe 3, in realtà è sede della viabilità comunale

Regularizzabili mediante: Acquisizione dell'area da parte del Comune di Portogruaro

Descrizione delle opere da sanare: In alternativa al pagamento della quota afferente il costo di costruzione dei fabbricati ai mappali ora 170, 174 e 175, il concessionario ha sottoscritto la convenzione per lottizzazione di data 02.12.1989 rep. n. 31274 Notaio dott. Giorgio Oblassia di Portogruaro, con la quale si impegnava a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree da destinare alla costruzione della maggior porzione del marciapiede lungo via Santo Stefano (larghezza della fascia m 1,00), allargamento della sede stradale, marciapiedi e spazi pedonali, aree di sosta, fognature, rete di approvvigionamento idrico, rete di distribuzione energia elettrica e telefono (vedi allegato).Le cassette risultano terminate, la maggior parte dei lavori di urbanizzazione sono ultimati. Si è chiesto al Comune di Portogruaro di quantificare le opere eventualmente non realizzate, o in alternativa gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Note: La risposta al quesito posto al Comune di Portogruaro è che il mappale 155 è oggetto di piano di lottizzazione convenzionato con atto del 02.12.1989, nell'ambito del quale era prevista la realizzazione di alcuni parcheggi e marciapiedi. Dette opere sono solo in parte state realizzate e come comunicato alla ditta lotizzante con nota del 28.05.2004 prot. n. 0027184, è necessario completarle, collaudarle e successivamente trasferirle al Comune. L'esatta quantificazione delle opere mancanti dovrà essere fatta da un tecnico incaricato dalla ditta lotizzante.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un lembo stradale in Giussago di Portogruaro

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da sede stradale

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore

[redacted] di Tribunale di Pordenone in data 28/05/2016 ai nn. 1742/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/06/2016 ai nn. 18636/12727.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 57 mappale 155

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Avvertenze ulteriori: Non specificato in quanto sede stradale

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] za di

Titolare/Proprietario: [redacted] za di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Venezia, in data 27/11/2002, ai nn. 38953/26154.

Titolare/Proprietario: [redacted] ale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Venezia, in data 13/12/2013, ai nn. 32799/22859.

23. PRATICHE EDILIZIE:

23.1 Conformità edilizia:

residenziale

Nessuna.

23.2 **Conformità urbanistica****residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
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:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Nel CDU allegato si trovano le previsioni del piano di assetto del territorio
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Descrizione: residenziale di cui al punto A - Fg. 57 mappale 155

Lembo di terreno a destinazione strada

1. Quota e tipologia del diritto

100/300 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

il terreno risulta di forma striscia lunga circa m 55 e larga m 3 ed orografia pianeggiante

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Strada	sup lorda di pavimento	1,00	115,00	€ 0,00
			115,00	

115,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24. Valutazione corpi:****A - Fg. 57 mappale 155. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Strada	115,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
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>
A - Fg. 57 mappale 155	Sede stradale	115,00	€ 0,00	€ 0,00

24. 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%)	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 0,00
---	--------

Lotto: 004 - Fg. 54 mappale 302

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg. 54 mappale 302.

sito in frazione: Giussago, Via Santo Stefano

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 100/300 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] Quota: 100/300 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Portogruaro, foglio 54, particella 302, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale ha 00.07.00, reddito dominicale: € 7,41, reddito agrario: € 3,80

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura è indicato seminativo di classe 1, in realtà è sede della viabilità comunale

Regolarizzabili mediante: Acquisizione dell'area da parte del Comune di Portogruaro

Descrizione delle opere da sanare: In alternativa al pagamento della quota afferente il costo di costruzione del fabbricato al mappale 75, il concessionario ha sottoscritto l'atto d'obbligo ai sensi del 4° comma art. 7 della legge 28.01.1977 n° 10, secondo lo schema adottato dal Comune con deliberazione del Consiglio Comunale n° 28.02.1978 e successiva n° 166/c del 18.12.1978 (vedasi allegato).

Note: Il mappale 302 è stato oggetto di acquisizione di cui alle delibere della Giunta Municipale n. 903 del 24.08.1988 e n. 1471 del 06.12.1991, mai perfezionata con atto notarile perché al tempo risultava pertinenza del fabbricato realizzato sul mappale adiacente ed inoltre gravato da ipoteca. Si dovrà quindi provvedere al più presto alla rettifica catastale e alla cancellazione dell'ipoteca, se ancora esistente, per procedere poi con l'atto notarile di cessione al Comune.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Giussago è un piccolo centro abitato, frazione di Portogruaro, in provincia di Venezia

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sede stradale

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/05/2016 ai nn. 1742/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/06/2016 ai nn. 18636/12727.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Avvertenze ulteriori: Nulla da segnalare trattandosi di una sede stradale

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] 001

Titolare/Proprietario: [redacted]
21/07/2001 al 19/12/2012. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Venezia, in data 27/11/2002, ai nn. 38953/26154.

Titolare/Proprietario: [redacted] (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Venezia, in data 13/12/2013, ai nn. 32799/22859.

Descrizione: di cui al punto A - Fg. 54 mappale 302

Sede stradale : Via Walter Tabagi

1. Quota e tipologia del diritto

100/300 di [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] quota: 100/300 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
[redacted] quota: 100/300 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 700,00
il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante
Tessitura prevalente pavimentazione asfaltata con marciapiedi, illuminazione ecc.

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
strada	superf. esterna lorda	1,00	700,00	€ 0,00
			700,00	

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32. Valutazione corpi:****A - Fg. 54 mappale 302.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
strada	700,00	€ 0,00	€ 0,00

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

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fg. 54 mappale 302		700,00	€ 0,00	€ 0,00

32. 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%) € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto : € 0,00

Note finali dell'esperto:

CONDIZIONI DI VENDITA

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o mancanza di qualità.

Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto ecc.).

Non è stato verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto dell'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Allegati

- ALLEGATO N. 1 : Estratti mappa catastali
- ALLEGATO N. 2 : Visure e planimetrie mapp. 534
- ALLEGATO N. 3 : Visure e planimetrie mapp. 75
- ALLEGATO N. 4 : Visure terreni
- ALLEGATO N. 5 : Destinazione urbanistica
- ALLEGATO N. 6 : Certificato provvedimenti sanzionatori
- ALLEGATO N. 7 : C.E. 60946 del 2005 mapp. 534
- ALLEGATO N. 8 : C.E. 212 variante del 2008 mapp. 534
- ALLEGATO N. 9 : Collaudo statico
- ALLEGATO N.10 : Attestato qualificazione energetica mapp. 534
- ALLEGATO N.11 : Dichiarazione di conformità
- ALLEGATO N.12 : Agibilità
- ALLEGATO N.13 : Atto di compravendita del 2005 mapp. 534
- ALLEGATO N.14 : Atto di compravendita del 2006 mapp. 534
- ALLEGATO N.15 : APE mapp. 534
- ALLEGATO N.16 : C.E. 132172 del 1980 mapp. 75
- ALLEGATO N.17 : Abitabilità mapp. 75
- ALLEGATO N.18 : APE mapp. 75
- ALLEGATO N.19 : Convenzione mapp. 155 - N. 31274
- ALLEGATO N.20 : Convenzione mapp. 155 - Tota di trascrizione del N. 31274
- ALLEGATO N.21 : Concessione 26403 mapp. 155
- ALLEGATO N.22 : Completamento opere urbanizzazione mapp. 155
- ALLEGATO N.23 : Richiesta concessione gratuita mapp. 155
- ALLEGATO N.24 : Schema di convenzione per lotizzazione mapp. 155
- ALLEGATO N.25 : Certificati di stato libero
- ALLEGATO N.26 : Recapito telefonico
- ALLEGATO N.27 : Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO N.28 : Lettera Comune di Portogruaro

Data generazione: 10-05-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Renza Borean

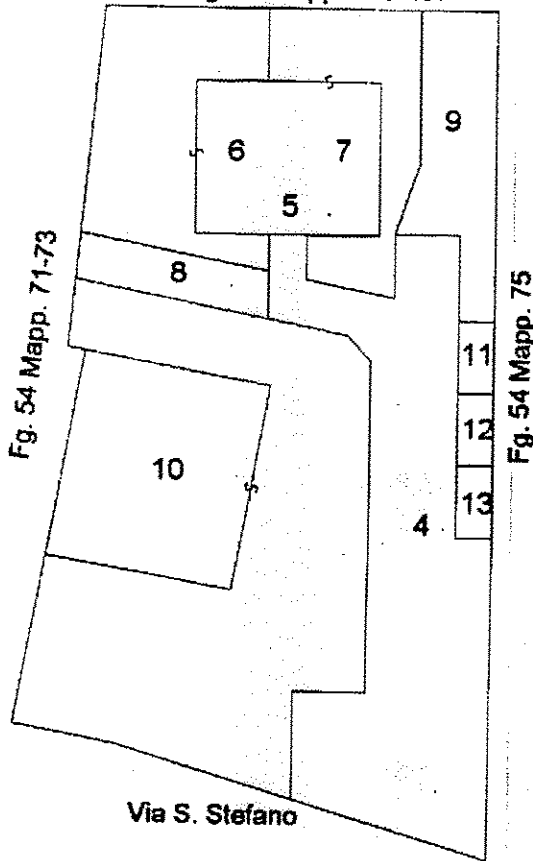
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO
SUD
Compilato da:
Mosella Alex
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Venezia N. 1865

Comune di Portogruaro
Sezione: Foglio: 54 Particella: 534
Protocollo n. VE0070051 del 03/04/2008
Tipo Mappale n. 61887 del 21/03/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni
Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA

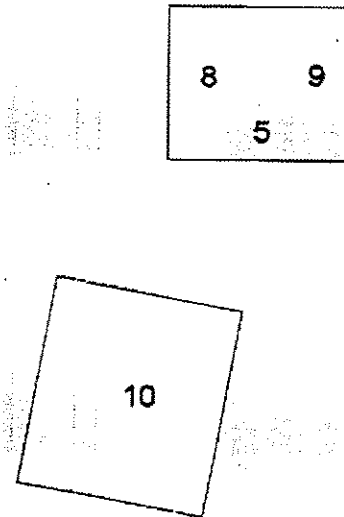
Fg. 54 Mapp. 455-457



Fg. 54 Mapp. 71-73

Fg. 54 Mapp. 75

PIANTA PIANO PRIMO



Ultima Planimetria in atti

CATASTO dei FABBRICATI - SITUAZIONE al 06/12/2016 - Comune di PORTOGRUARO (914) - < Foglio: 54 Particella: 534 - Elaborato

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0070051 del 03/04/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portogruaro

Via Santo Stefano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 54
Particella: 534
Subalterno: 9

Compilata da:
Nossella Alex

Iscritto all'albo:
Periti Edili

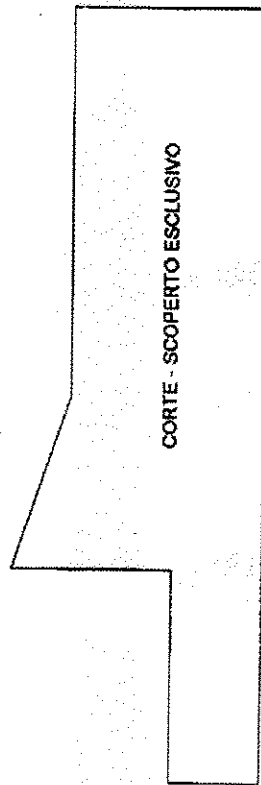
Prov. Venezia

N. 1865

Scheda n. 1

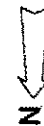
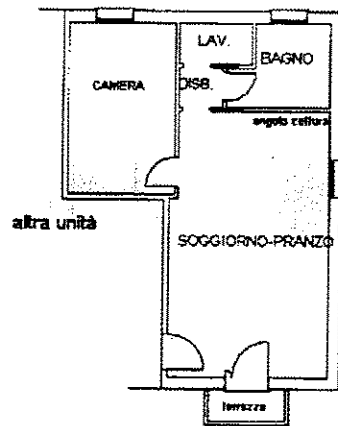
Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

H = 2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/12/2016 - Comune di PORTOGRUARO(G914) - z. Foglio: 54 Particella: 534 - Subalterno 9 - VIA SANTO STEFANO piano: 1-1;

Ultima Planimetria in atti

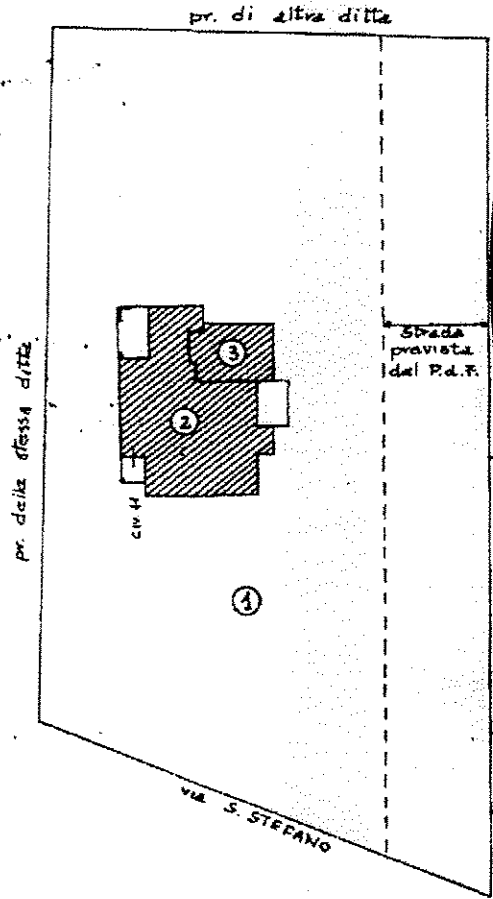
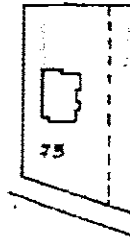
ALLEGATO PLANIMETRICO

COMUNE DI PORTOGRUARO

Foglio n° 54

RIF. TIPO MAPPALE

n° DEL

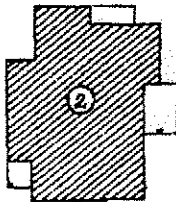


DIMOSTRAZIONE della divisione in sub

- ① Corte
- ② Abitazione
- ③ Garage

0810

PIANO SEMINTERRATO CON CORTE ANNESSA



PIANO RIALZATO



54/75/8994

IL TECNICO
[Signature]

7/2016 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 54 Particella: 75 - Elaborato planimetrico > - Sub:

MODULARIO
F. 107 mod. 498



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

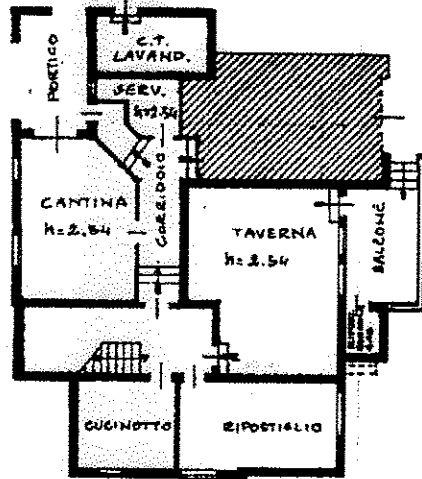
Lire
200

IL DECRETO LEGGE 12 APRILE 1978, N. 4021

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTOGRUARO Via S. STEFANO, M.

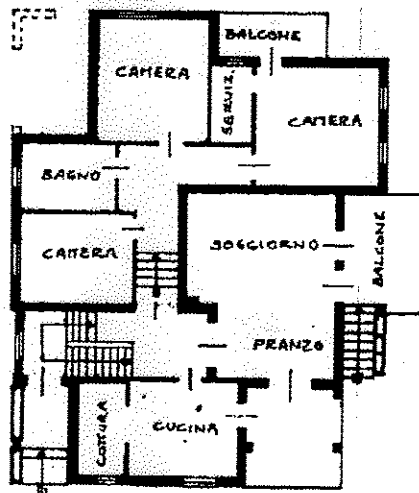
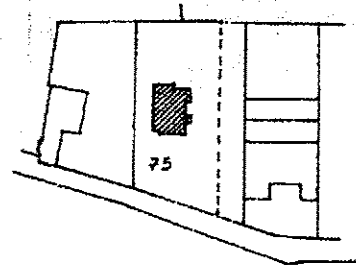
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



PIANO SEMINTERRATO

h = 2.22



PIANO RIALZATO

h = 2.70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Portogruaro (914) - c. Foglio: 54 Particella: 75 - Subalterno 2 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di PORTOGRUARO (914) - c. Foglio: 54 Particella: 75 - Subalterno 2 >
CATA
ROT. N°
piano S1-1;
0810

PARTITA	FOLIO	54
MISIA	FAPPI	75
CATER	SUB	2

Compilata dal [REDACTED]
GEOM. [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VENEZIA

DATA 25/6/86

Firma: [REDACTED]

N.C.

MODULARIO
R. 19. rev. 1. 498



Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

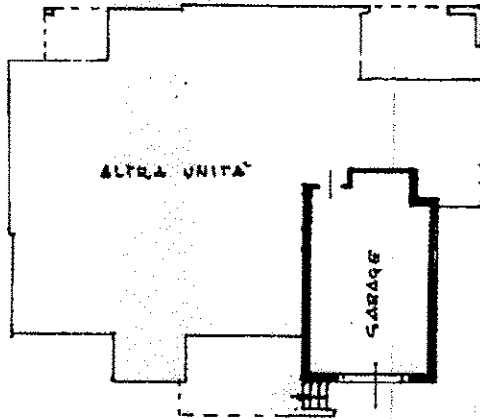
Lire
200

(R. DECRETI-LEGGE 11 APRILE 1984, N. 462)

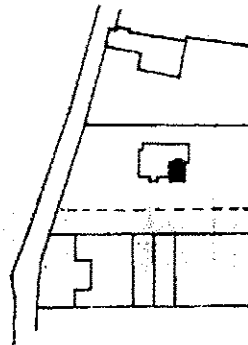
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTOGRUARO Via S. STEFANO 11

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



P.T. h=222



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Comune di PORTOGRUARO (0914) - Foglio: 54 Particella: 75 - Subalterno 3 -
Data: 06/12/2016 - PROT. N° 7818

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

PARTITA	FOGLIO 54
BUSTA	MAPP. 75
CATEG.	SUB. 3

Compilata dal [REDACTED]
GEOM. [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VENEZIA

DATA 25/6/86

Firma [REDACTED]

N.C. - Unità afferente al mapp. 75/3