
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Dobank Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **378/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 - Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Studio in: Borgo San Giovanni n.10
Telefono: 0421 72522
Fax: 0421 72522
Email: studioarkema@libero.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Nievo n.21 - "Bagnara" - Gruaro (Venezia) - 30020

Descrizione zona: Area agricola posta ai margini del centro abitato con complessi edilizi costituiti da case di campagna costruite in aderenza.

Lotto: 01 - Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Corpo: Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 2, particella 159, subalterno 3, indirizzo Via Nievo n.21, piano T-1, comune Gruaro, categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani, superficie 201, rendita € 823,75, [REDACTED] foglio 2, particella 159, subalterno 2, indirizzo Via Nievo n. 21, piano T, comune Gruaro, categoria c/6, classe 8, consistenza 27 mq, superficie 31 mq, rendita € 29,28, [REDACTED], sezione censuaria Gruaro, foglio 2, particella 169, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 1060 mq, reddito dominicale: € 11,11, reddito agrario: € 6,02.

2. Possesso

Bene: Via Nievo n.21 - "Bagnara" - Gruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 01 - Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Corpo: Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Nievo n.21 - "Bagnara" - Gruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 01 - Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Corpo: Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO ma adattabile.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Nievo n.21 - "Bagnara" - Gruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 01 - Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Corpo: Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Creditori Iscritti: Rolo banca1493 spa, Unicredit Banca spa [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Nievo n.21 - "Bagnara" - Gruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 01 - Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Corpo: Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Nievo n.21 - "Bagnara" - Gruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 01 - Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Corpo: Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Nievo n.21 - "Bagnara" - Gruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 01 - Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Corpo: Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Nievo n.21 - "Bagnara" - Gruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 01 - Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Prezzo da libero: € 85.000,00

Premessa

Con ordinanza del 16 giugno 2017, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.378/2016, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 08 novembre 2017.

Il sottoscritto, con istanza del 27 settembre 2017, chiede proroga per la consegna dell'elaborato e il Giudice concede fino al 06 novembre 2017.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U. , durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Il 14 settembre 2017, come stabilito con il sig. ██████████ delegato del Custode Giudiziario, alle ore 10:30 ha effettuato il sopralluogo metrico e fotografico parziale dopo l'apertura forzosa degli immobili e quindi alla sola presenza del sig. ██████████

L'irreperibilità dell'esecutato è stato il motivo che ha costretto il custode a procedere secondo i mezzi dati dalla legge.

Alle ore 11:30 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione, considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I e consegnato la perizia.

Beni in **Gruario (Venezia)**
Località/Frazione "**Bagnara**"
Via Nievo n.21

Lotto: 01 - Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

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: Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: "Bagnara", Via Nievo n.21

Note: Comprende anche il doppio Garage [C6]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

DOC_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 2, particella 159, subalterno 3, indirizzo Via Nievo n.21, piano T-1, comune Gruario, categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani, superficie 201, rendita € 823,75

Derivante da: Denuncia di successione e acquisizione di quote.

Confini: mapp. 314; 165; 75; 158; 164.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 2, particella 159, subalterno 2, indirizzo Via Nievo n. 21, piano T, comune Gruario, categoria c/6, classe 8, consistenza 27 mq, superficie 31 mq, rendita € 29,28

Derivante da: Denuncia di successione e acquisizione di quote.

Confini: mapp. 314; 165; 75; 158; 164.

Note: Il lotto comprende l'intero mappale identificato al catasto dei terreni del comune di Gruario al fg 2 mapp. 159 pari a 630,00 mq. Il mappale ne rappresenta parte dello scoperto.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Gruario, foglio 2, particella 169, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 1060 mq, reddito dominicale: € 11,11, reddito agrario: € 6,02

Derivante da: Denuncia di successione e acquisizione di quote.

Confini: mapp. 164; 314; 159; 170.

DOC_02

 LOTTO_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] **foglio 2, particella 159, subalterno 3**, indirizzo Via Nievo n.21, piano T-1, comune Gruaro, categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani, superficie 201, rendita € 823,75

Intestazione: [REDACTED] **foglio 2, particella 159, subalterno 2**, indirizzo Via Nievo n. 21, piano T, comune Gruaro, categoria c/6, classe 8, consistenza 27 mq, superficie 31 mq, rendita € 29,28

Note: Il lotto comprende l'intero mappale identificato al **catasto dei terreni del comune di Gruaro al fg 2 mapp. 159 pari a 630,00 mq**. Il mappale ne rappresenta parte dello scoperto.

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Gruaro, **foglio 2, particella 169**, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 1060 mq, reddito dominicale: € 11,11, reddito agrario: € 6,02

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole variazioni interne, e la presenza di chiusure nell'annesso e una divisione interna nel garage

Regolarizzabili mediante: Nuove schede catastali

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione divisione tra i due garage, diverso accesso del bagno al piano primo.

Nuove schede catastali: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: Le difformità dovute alla chiusura dell'annesso saranno oggetto di ripristino dello stato originario e quindi non descrivibili nelle nuove schede. Le nuove schede devono essere realizzate dopo aver presentato una SCIA in Sanatoria per le piccole difformità interne e ripristinato lo stato dei luoghi per le porzioni possibili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area agricola posta ai margini del centro abitato con complessi edilizi costituiti da case di campagna costruite in aderenza di particolare interesse storico testimoniali. Insediamenti costruttivi realizzati lungo le strade di collegamento tra i paesi della pianura che attraversano aree agricole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Lemene nelle vicinanze.

Attrazioni storiche: Cittadine storiche nelle vicinanze.

Principali collegamenti pubblici: autostrada 2KM,

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

(Le nuove chiavi sono depositate presso il custode del bene)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Rolo banca1493 spa contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Giovanni Pascati di San Viti al Tagliamento in data 29/06/1998 ai nn. 78668; Iscritta a Venezia in data 09/07/1998 ai nn. 17532/3324; Importo ipoteca: L. 100.000.000; Importo capitale: L. 200.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Rolo banca1493 spa contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Giovanni Pascati di San Vito al Tagliamento in data 07/09/1999 ai nn. 87303; Iscritta a Venezia in data 14/09/1999 ai nn. 26136/6373; Importo ipoteca: L. 80.000.000; Importo capitale: L. 40.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca spa contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Giovanni Pascati di San Vito al Tagliamento in data 12/07/2006 ai nn. 141459/32944; Iscritta a Venezia in data 17/07/2006 ai nn. 32122/7996; Importo ipoteca: € 146.720,00; Importo capitale: € 73.360,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Sentenza di separazione ; Iscritta a Venezia in data 04/07/2014 ai nn. 16869/2483; Importo ipoteca: € 76.500,00; Importo capitale: € 70.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 30/11/2016 ai nn. 38168/25484.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

DOC_03

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: trattasi di casa singola.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra è accessibile ma i percorsi interni non sono facilmente percorribili da persone con difficoltà motorie, esiste però la possibilità di adattare l'immobile, almeno il piano terra, con minimi interventi.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile è privo di riscaldamento si è utilizzato un sistema simulato per determinare la classe energetica dell'involucro edilizio.

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

Avvertenze ulteriori: atto di vincolo edificatorio per i fondi rustici a rogito Notaio Amerigo Pasqualis di Portogruaro del 05-09-1980 rep.61059.

DOC_04

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a Portogruaro (Ve), in data 13/12/1983, ai nn. 87/238; trascritto a Venezia, in data 29/06/1984, ai nn. 13284/10788.
Note: Relativa alla quota di 1/6 di piena proprietà a favore di [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà. In forza di Compravendita di quote - a rogito di Notaio Alberigo Garlatti di San Vito al Tagliamento (Pn), in data 31/01/1985, ai nn. 31025/10828; trascritto a Venezia, in data 22/02/1985, ai nn. 3550/2872.

Note: Relativa alla quota di 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà a favore di [REDACTED]

N.B. Non risultano servitù passive di transito, salvo un transito reciproco a nord in confine con [REDACTED] ma non nella mezzeria del confine.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 2/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà. In forza di Compravendita di quote - a rogito di Notaio Giovanni Pascati di San Vito al Tagliamento (Pn), in data 29/10/1991, ai nn. 42568/11634; trascritto a Venezia, in data 07/11/1991, ai nn. 22822/16015.

Note: Relativa alla quota di 2/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà a favore di [REDACTED]

Con Ricongiungimento di usufrutto [REDACTED]
l'esecutato consolidava l'intero diritto di proprietà.

DOC_05

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 1063

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento e ristrutturazione

Oggetto: Modifica e ampliamento

Rilascio in data 27/09/1980 al n. di prot. 1582

NOTE: Comprende un atto di vincolo edificatorio per i fondi rustici a rogito Notaio Amerigo Pasqualis di Portogruaro del 05-09-1980 rep.61059.

Numero pratica: Autorizzazione di Variante per opere in corso n. 1063

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante ad ampliamento e ristrutturazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/12/1986 al n. di prot. 4779

Numero pratica: Concessione edilizia n. 1426/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione parziale di un fabbricato ad uso residenziale.

Oggetto: Ristrutturazione

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n.371

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione di autorimessa

Oggetto: realizzazione di opè

Presentazione in data 22/11/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 07/01/1995 al n. di prot. 4886

L'importo è stato saldato? SI.

DOC_05

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole difformità interne, realizzazione di tramezza nel garage, chiusura di annessi.

Regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Paretina spostata nel bagno in camera al piano primo e realizzazione finestra sul lato e non sul prospetto principale, vano caldaia privo di divisorio, realizzazione di tramezza per divisione del garage. Sono inoltre presenti una tettoia in legno sul fronte principale con una copertura anche del passaggio tra garage e casa e le chiusure dei portici con degli infissi in alluminio.

Sia in sanatoria: € 5.000,00

Lavori di ripristino: € 10.000,00

Oneri Totali: € 15.000,00

Note: La nuova pratica edilizia descriverà la situazione di fatto e sarà possibile sanare parzialmente l'immobile in relazione alle lievi difformità interne che poco influenzano l'esterno, per le altre opere che ne variano sostanzialmente l'aspetto o la volumetria sarà più facile ripristinare lo stato dei luoghi eliminando le superfetazioni effettuate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.12 del 17-6-2011
Zona omogenea:	il mappale 169 del foglio 2 ricade in Zona E sottozona E3 mentre il mappale 159 del fg 2 ricade Zona E sottozona E3 con indicazione di edifici storici testimoniali.
Norme tecniche di attuazione:	Per il Piano di Assetto del Territorio i due mappali ricadono in "Edificazione diffusa" con indicazione per il mappale 159 di "Edifici Storico testimoniali".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:	Gli edifici ubicati nella particella 159 hanno l'indicazione di piano di "Edifici storico Testimoniali".
-------	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: E' presente un vincolo di edificazione sul fondo rustico rogato dal Notaio Americo Pasqualis di Portogruaro (Ve) del 05-09-1980 rep. n. 61059, trascritto a Venezia il 10-09-1980 ai nn.16689/13732

DOC_07

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto

Immobile costruito in area agricola posta ai margini del centro abitato con complessi edilizi costituiti da case di campagna costruite in aderenza di particolare interesse storico testimoniali. Insediamenti costruttivi realizzati lungo le strade di collegamento tra i paesi della pianura che attraversano aree agricole.

La porzione di bene oggetto di perizia si presenta ben individuato e comprende una casa costruita in aderenza completamente libera su tre lati, due lati ne rappresentano le facciate principali mentre il terzo lato verso altre unità al piano terra si trova chiuso dalla struttura dei garage.

Il garage, costruito dopo della casa è un garage doppio diviso da una parete costituendo un doppio box. Sono presenti due portoni basculanti in lamiera e pavimentazione in cemento tutti gli impianti sono sotto traccia ma datati. La copertura dei garage è in eternit così come la copertura del corridoio tra la casa e i garage che dovrà essere rimossa.

L'immobile oggetto di perizia è quindi una casa singola di campagna costruita in primo impianto negli anni '60 e si compone di un piano terra e di un piano primo con un'altezza pari a circa 2 m e 70 cm.

La casa è recintata e comprende un generoso scoperto tutto posto sul fronte perché ingloba anche un lotto di terreno al momento incolto ma dalle buone possibilità di utilizzo, l'accesso avviene lateralmente ai lotti di proprietà e adiacente a campi coltivati, tramite un cancello metallico (è possibile scorgere la presenza di una piazzola cementata da dove è stato asportato parte del sistema di approvvigionamento di combustibile); è possibile anche ricreare un percorso autonomo di accesso attraverso il mappale 169 che risulta adiacente a via Ippolito Nievo.

Uno scoperto di erba conduce all'immobile, che si compone di ingresso tramite una veranda, sala, cucina, pranzo, disimpegno (c.t.) bagno, ripostiglio e una scala rivestita in marmo che conduce al primo piano dove troviamo, quattro camere di cui una con bagno e terrazza e un bagno, il disimpegno che si sviluppa attorno alle scale garantisce la distribuzione ai vari locali.

L'immobile ha pavimentazione in ceramica ovunque, le finestre sono in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica in parte sostituite da finestre in alluminio di vecchia concezione, le porte interne sono tamburate a finitura legno mentre tutte le nuove chiusure sono state effettuate da porte in alluminio e vetro negli anni '80/'90.

L'impianto di riscaldamento al momento non è a norma ed è privo di alimentazione mentre per la cucina è presente l'alloggio per la bombola del gas.

Il magazzino esterno è al grezzo con pavimentazione in cemento, tranne un vano che ha delle piastrelle, e porte metalliche di accesso, la struttura è in muratura ed è piuttosto obsoleta, il piano primo è accessibile con una scala mobile posta all'esterno. L'annesso, modificato nel tempo attraverso la chiusura del portico, necessita del ripristino dello stato dei luoghi ricreando un portico con ripostiglio chiuso e un magazzino; all'esterno in aderenza è posto un wc e una tettoia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **341,40**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 circa

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta, per la parte abitata in sufficienti condizioni di manutenzione, purtroppo l'immobile è stato abbandonato e quindi privato delle cure di una manutenzione ordinaria costante.

Al momento del sopralluogo era stata eseguita una sommaria pulizia degli esterni e questo ha garantito di poter accedere alle unità e sebbene fosse chiuso da qualche tempo non mostrava evidenti tracce di degrado.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	170,00	€ 600,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0,25	1,60	€ 600,00
magazzino	sup lorda di pavimento	0,25	17,50	€ 600,00
Magazzino/Portico	sup lorda di pavimento	0,25	17,50	€ 600,00
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	12,50	€ 600,00

219,10

Accessori:Casa in aderenza con
annesso, box auto e
scopertoSviluppa una superficie complessiva di 1.060,00 mq
Valore a corpo: € **8000,00**

1. Area scoperta

Note: Trattasi di un lotto di terreno inglobata nell'area esterna e rivolta
verso la strada di accesso.

Casa in aderenza con
annesso, box auto e
scoperto
2. Area scoperta

Sviluppa una superficie complessiva di 440 mq
Valore a corpo: € **3500,00**
Note: Area esterna, fusa con altro mappale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro (Ve);

Ufficio tecnico di Gruaro (Ve);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000,00/1.200,00 euro nuovo;
600,00/700,00 euro nelle condizioni attuali;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

8.2 Valutazione corpi:

Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta, con annesso Area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	170,00	€ 600,00	€ 102.000,00
terrazze	1,60	€ 600,00	€ 960,00
magazzino	17,50	€ 600,00	€ 10.500,00
Magazzino/Portico	17,50	€ 600,00	€ 10.500,00
Garage	12,50	€ 600,00	€ 7.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.460,00
Valore corpo			€ 131.460,00
Valore accessori			€ 11.500,00
Valore complessivo intero			€ 142.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 142.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa in aderenza con annesso, box auto e scoperto	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta, con annesso Area scoperta	219,10	€ 142.960,00	€ 142.960,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 35.740,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.800,00
mancanza sistema di approvvigionamento carburante	€ -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:	€ 85.873,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 85.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

L'acquisto è stato effettuato con l'applicazione dell'imposta di registro. Ora, nel caso di vendita gli immobili sono soggetti, alle normative vigenti.

Note finali dell'esperto:

CONCLUSIONI

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Monica Biasutti per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Allegati

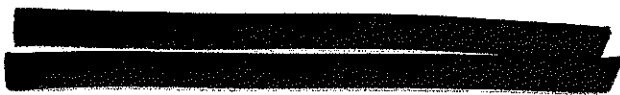
378_2016_DOCUMENTI

378_2016_FOTO IMMOBILI

Data generazione:

04-11-2017 08:11:04

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto



RIPERTIZIONE TIPO MAPPA:

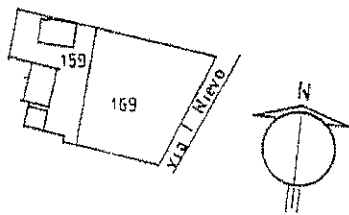
NO DIM
NO DIM

CANTIERE DI LAVORI

Foglio 2

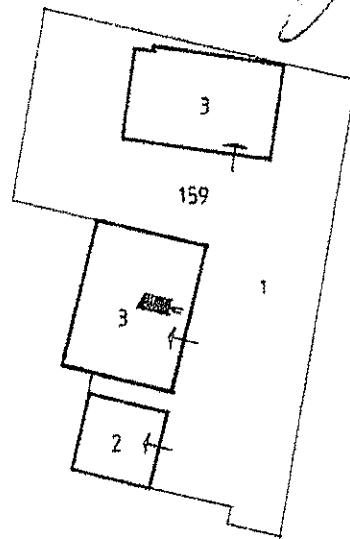
App. 159
9999

9999



Abstracto mappa scala 1:2000

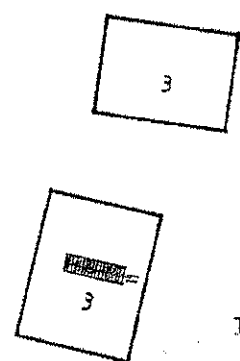
0638



Pianta piano terra

DETTAGLI NON SUBALTERNI

- NTB. 1 Rete comune non censibile
- NTB. 2 Autorimessa
- NTB. 3 Appartamento



Pianta piano primo

Ultima planimetria in atti

Situazione al 19/08/2017 - Comune di GRUARO (E215) - < Foglio: 2 - Particella: 159 - Elaborato planimetrico >

IL TITOLARIO



MODULARIO
F. Fog. (anz. - 486)



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

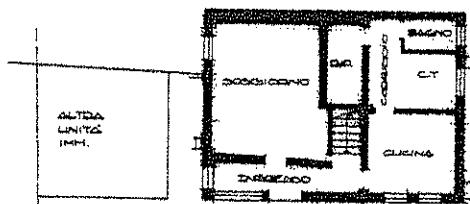
Lire
350

(D. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1984, N. 432)

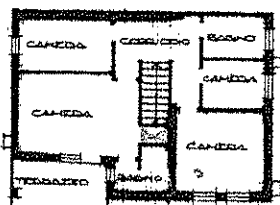
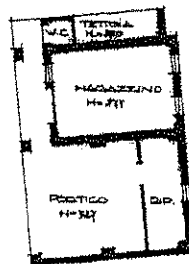
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GRUARO Via IPPOLITO NIEVO n. 21

Ditta [REDACTED]

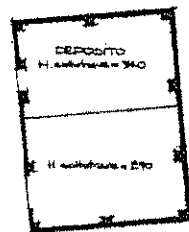
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]



PIANTA PIANO TERRA
H. = 265



PIANTA PIANO PRIMO
H. = 263



ORIENTAMENTO



estratto mappa scala 1:2000

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

0638

Foglio
Mappale
Sub.
Busta

2
159
3

Compilata dal [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de [REDACTED]
della Provincia di [REDACTED]
DATA 25.07.11
Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2017 - Comune di GRUARO (E215) - < Foglio: 2 - Particella: 159 - Subalterno: 3 >
VIA IPPOLITO NIEVO n. 21 piano: T-I;

MODULARIO
F. 17, mod. 488



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
350

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1959, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di

GRUARO

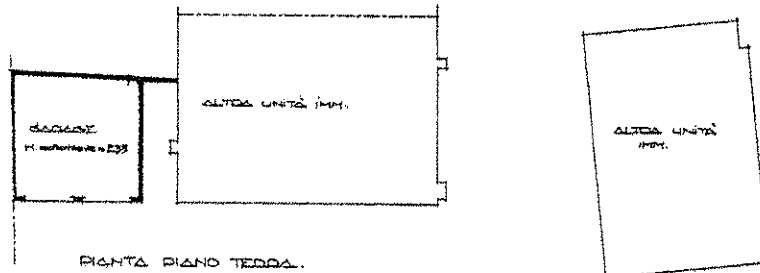
Via

.....

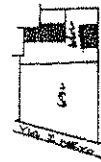
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

.....



Pianta piano terra.



estratto mappa scala 1:2,000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

0638

Map. le. 2
 Nepp. le. ASP
 Tip. 2

Compilata dal

Inscritto all'Albo de

della Provincia di

DATA

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:09/08/1988 - Data: 19/08/2017 - n. T40474 - Richiedente: FGTLBT69C53G914L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2017 - Comune di GRUARO (E215) - Foglio: 2 - Particella: 159 - Subalterno: 2 >
VIA IPPOLITO NIEVO n. 21 piano: I.

DOC 07

N=12700

E=15100

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune GRUARO
Foglio. 2

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

19-Ago-2017 22.15:1
Prot. n. T40275/2017