

---

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

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

contro: 

N° Gen. Rep. **172/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**  
Lotti 001 - 002 - 003

Esperto alla stima: **perito edile Carlo Zoldan**

Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N

Partita IVA: 01712170933

Studio in: Via Bruni 6 - 33092 Fanna

Telefono: 042777048

Fax: 042777048

Email: [gi-zeta@libero.it](mailto:gi-zeta@libero.it)

Pec: [carlo.zoldan@pec.eppi.it](mailto:carlo.zoldan@pec.eppi.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via A. De Gasperi n. 28, 42/c - La sega - Gruaro (Venezia) - 30020  
**Descrizione zona:** Zona a destinazione mista

**Lotto:** 001 – APPARTAMENTO

**Corpo:** A – APPARTAMENTO

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 15, particella 79, subalterno 11, indirizzo Via A. De Gasperi 28, interno 2, piano 1, comune Gruaro , categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 111, rendita € 187,99

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A - APPARTAMENTO

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 15, particella 79, subalterno 14, indirizzo Via A. De Gasperi 28, interno 3, piano 2, comune Gruaro , categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 100, rendita € 159,07

**Lotto:** 003 - NEGOZIO, OFFICINA E TERRENO

**Corpo:** A - NEGOZIO

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 16, particella 550, subalterno 11, indirizzo Via A. De Gasperi 42/c, piano T, comune Gruaro , categoria C/1, classe 10, consistenza 145, superficie 154, rendita € 1.977,00

**Corpo:** B - OFFICINA

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 16, particella 550, subalterno 10, indirizzo Via A. De Gasperi 42/c, piano 1, comune Gruaro , categoria D/7, superficie 154, rendita € 2.544,00

**Corpo:** C - TERRENO

**Categoria:** Area Urbana - Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 16, particella 550, subalterno 2, indirizzo Via A. De Gasperi , comune Gruaro , categoria area urbana , consistenza 494, superficie 154

## 2. Possesso

**Bene:** Via A. De Gasperi n. 28 - 42/c - La sega - Gruaro (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A - APPARTAMENTO

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

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A - APPARTAMENTO

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 003 - NEGOZIO, OFFICINA E TERRENO

**Corpo:** A - NEGOZIO

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

**Corpo:** B - OFFICINA

**Possesso:** Parzialmente occupato con titolo

**Corpo:** C - TERRENO

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

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via A. De Gasperi n. 28 - 42/c - La sega - Gruaro (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A - APPARTAMENTO

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

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A - APPARTAMENTO

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

**Lotto:** 003 - NEGOZIO, OFFICINA E TERRENO

**Corpo:** A - NEGOZIO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** B - OFFICINA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** C - TERRENO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via A. De Gasperi n. 28 - 42/c - La sega - Gruaro (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A – APPARTAMENTO

**Creditori Iscritti:** Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto:** 002 – APPARTAMENTO

**Corpo:** A – APPARTAMENTO

**Creditori Iscritti:** Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto:** 003 - NEGOZIO, OFFICINA E TERRENO

**Corpo:** A – NEGOZIO

**Creditori Iscritti:** Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Corpo:** B – OFFICINA

**Creditori Iscritti:** Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Corpo:** C – TERRENO

**Creditori Iscritti:** Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via A. De Gasperi n. 28 - 42/c - La sega - Gruaro (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 – APPARTAMENTO

**Corpo:** A – APPARTAMENTO

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 – APPARTAMENTO

**Corpo:** A – APPARTAMENTO

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - NEGOZIO, OFFICINA E TERRENO

**Corpo:** A – NEGOZIO

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B – OFFICINA

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C – TERRENO

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

## 6. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via A. De Gasperi n. 28 - 42/c - La sega - Gruaro (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 – APPARTAMENTO

**Corpo:** A – APPARTAMENTO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 – APPARTAMENTO

**Corpo:** A – APPARTAMENTO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - NEGOZIO, OFFICINA E TERRENO

**Corpo:** A – NEGOZIO

**Corpo:** A – OFFICINA

**Corpo:** C – TERRENO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 7. Prezzo

**Bene:** Via A. De Gasperi n. 28 - 42/c - La sega - Gruaro (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Prezzo:** € 93.5000,00

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO

**Prezzo:** € 85.000,00

**Lotto:** 003 - NEGOZIO, OFFICINA E TERRENO

**Prezzo:** € 222.998,80

## **Premessa**

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo –catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Gruario (VE), fissavo la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 12.01.2017 alle ore 9,30, la ditta esecutata veniva informata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno inviata in data 23.12.2016.-

Al sopralluogo era presente il figlio della parte esecutata signor [REDACTED] (vedi verbale di sopralluogo allegato 1).-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si prevede la formazione di tre lotti distinti di vendita, due relativi alle unità immobiliari ad uso residenziale (appartamenti) e uno relativo gli immobili ad uso artigianale-commerciale (officina e negozio).-

**Beni in Gruaro (Venezia)**  
**Località/Frazione La sega**  
**Via A. De Gasperi n. 28 - 42/c**

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: La sega, Via A. De Gasperi n. 28**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

vedi allegato 8

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

vedi allegato 8

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 15, particella 79, subalterno 11, indirizzo Via A. De Gasperi 28, interno 2, piano 1, comune Gruaro, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 111, rendita € 187,99

Derivante da: atto notaio Antonio MICHIELAN di Portogruaro (VE) in data 13.12.2002 rep. n. 18377

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

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

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione (appartamento) sito in località La Sega in comune di Gruaro (VE).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio JUS in data 12/12/2008 ai nn. 126.095; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2008 ai nn. 45368/9673; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; Note: Con atto notaio Giusi ROCCO in data 23.07.2013 rep. n. 23.577, annotato a Venezia il 26.07.2013 ai nn. 20827/3631, la durata del mutuo è stata prorogata al giorno 01.07.2033.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Pordenne in data 23/06/2016 ai nn. 365/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2016 ai nn. 11795/2007; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 53.796,88.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Pordenon in data 25/01/2016 ai nn. 96/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/05/2016 ai nn. 13322/2274; Importo ipoteca: € 10.000,0; Importo capitale: € 14.871,50.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pienoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone in data 23/05/2016 ai nn. 2074/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 31/05/2016 ai nn. 16968/11566.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – APPARTAMENTO**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestazione è stata redatta dal Perito Industriale DE BIASIO Mario, tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 6).-

Si specifica che l'A.P.E. in oggetto non dispone di codice identificativo in quanto l'impianto è privo del relativo libretto e quindi non inserito nel catasto della Regione Veneto.-

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario per 1/6,  
[redacted] proprietario per 1/3,  
[redacted] proprietario per 1/6,  
[redacted] proprietaria per 1/6,  
[redacted] proprietaria per 1/6  
proprietari ante ventennio al 13/12/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Americo PASQUALIS , in data 28/02/1976, ai nn. 46352; registrato a Portogruaro , in data 15/03/1976, ai nn. 1084/142; trascritto a Venezia , in data 18/03/1976, ai nn. 4059/3357.

Titolare/Proprietario: [redacted]  
[redacted] proprietari per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni,  
dal 13/12/2002 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Antonio MICHIELAN , in data 13/12/2002, ai nn. 18.377; trascritto a Venezia, in data 17/12/2002, ai nn. 42012/28445.  
Note: Vedi allegato 7

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 776  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Autorizzazione di variante per opere in corso  
Note tipo pratica: vedi allegato 5.3  
Per lavori: Ristrutturazione e sistemazione di un vecchio fabbricato ad uso residenziale (4 appartamenti)  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 16/10/1980 al n. di prot. 2332  
Abitabilità/agibilità in data 26/03/1981 al n. di prot. 3931/80  
NOTE: Vedi allegato 5.4

Numero pratica: 776  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Licenza di Costruzione  
Note tipo pratica: vedi allegato 5.2  
Per lavori: Ristrutturazione e sistemazione vecchio fabbricato  
Oggetto: ristrutturazione  
Presentazione in data 03/02/1976 al n. di prot.  
Rilascio in data 23/02/1976 al n. di prot. 352  
Abitabilità/agibilità in data 26/03/1981 al n. di prot. 3931/80  
NOTE: Vedi allegato 5.4

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La terrazza sulla facciata retro (vedi foto 2.2, 2.16) e la relativa modifica da finestra in porta, non risultano esplicitate negli elaborati di progetto.-

Descrizione delle opere da sanare: Terrazza e modifica apertura.-

Note: Per la regolarizzazione delle opere difformi è necessaria la conformità alle norme urbanistiche e il rispetto della compatibilità ambientale (vincolo fluviale).-

A tale scopo necessita una approfondita e specifica istruttoria da parte dell'ufficio comunale competente.-

In data 14.02.2017 l'ufficio competente del comune di Gruaro (VE) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 5.5).-

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

<b>Abitazione di tipo economico [A3]</b>	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B - Edifici storici testimoniali - Vincolo fluviale
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5.1
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi allegato 5.1
Rapporto di copertura:	vedi allegato 5.1
Altezza massima ammessa:	vedi allegato 5.1
Volume massimo ammesso:	vedi allegato 5.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

<b>Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - APPARTAMENTO</b>
--

(vedi documentazione fotografica allegato 2, planimetrie catastali allegato 3 e tavole di progetto allegato 4)

L'immobile oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato disposto su tre piani fuori terra (vedi foto 2.1, 2.2).-

Il piano terra è destinato ad attività commerciali, mentre i piani superiori sono destinati a residenza (vedi documentazione fotografica allegato 2.1).-

Il fabbricato è ubicato al limite nord dell'abitato in località La sega in comune di Gruaro (VE), in frangia alla pubblica Via A. De Gasperi, in vicinanza ad altri fabbricati (vedi estratto di mappa allegato 3).-

Nel suo complesso l'immobile risulta in buon stato di manutenzione.-

Considerato il periodo di costruzione (seconda metà degli anni '70), da quanto deducibile dal certificato di collaudo e da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da intelaiatura (pilastri e travi) in cemento armato con tamponamenti in blocchi laterizi, orizzontamenti di interpiano in laterocemento e copertura a falde inclinate.-

I muri esterni sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura.-

L'ingresso ai singoli appartamenti (vedi foto 2.4) avviene dalla pubblica Via De Gasperi e l'accesso ai piani è garantito da scala comune rivestita in marmo con corrimano e ringhiera in metallo (vedi foto 2.5).-

L'appartamento di che trattasi è ubicato al primo piano del fabbricato, con affaccio principale su Via De Gasperi.-

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico, con pavimenti in piastrelle di gres (bagno, w.c. e cucina) o in listoni di legno prefinito (altri vani) e rivestimento delle pareti del vano cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica smaltata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati.-

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e persiane avvolgibile in materiale plastico, mentre il portoncino d'ingresso è in legno massello (vedi foto 2.5) e le porte interne sono in legno tamburato laccato.- Il bagno e il W.C. sono dotati di sanitari e di tutti gli accessori necessari, completi in ogni loro parte.- L'appartamento sopra descritto, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e lo stesso risulta in buon stato di manutenzione.-

L'unità immobiliare dispone inoltre di due terrazze, con pavimento in piastrelle e parapetto in muratura con davanzale in marmo (vedi foto 2.15, 2.16).-

Funzionalmente l'appartamento è così predisposto (vedi planimetria catastale allegato 3 e tavola di progetto allegato 4)

- ingresso-soggiorno (foto 2.6)

- w.c. (foto 2.7)
- corridoio (foto 2.8)
- cucina (foto 2.9)
- tre camere (foto 2.10, 2.11, 2.12)
- bagno (foto 2.13)
- disimpegno (foto 2.14)
- due terrazze (foto 2.15, 2.16).-

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano dalla rete pubblica, con caldaia posizionata in terrazza (vedi foto 2.16) e distribuzione a flusso d'acqua calda con termosifoni in acciaio, e di impianto di climatizzazione estiva con HP elettrica aria-aria.-

L'impianto elettrico sottotraccia con citofono e antenna TV centralizzata risulta effettuato alla data di costruzione del condominio; da quanto visibile risulta completo in ogni sua parte.-

Agli atti non risultano certificazioni di conformità degli impianti tecnologici precedentemente descritti.-  
Alla unità immobiliare sopra descritta compete inoltre quota di comproprietà della pertinenza scoperta distinta con il sub 17 (vedi foto 2.3) e del vano scale distinto con il sub 15 (bene comune non censibile - vedi elaborato planimetrico allegato 3).-

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commerciale omogeneizzata di circa mq **110,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28 interno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente
Solai	tipologia: laterocemento
Strutture verticali	materiale: c.a.-muratura
Travi	materiale: c.a.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole cementizie</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in c.a. o mattoni modulari</b> rivestimento: <b>intonaco al civile e tinteggiatura</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica - listoni in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni-cucina-lavanderia</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> conformità: <b>non presente</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni</b> conformità: <b>non presente</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati. - Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni. -

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie commerciale omogeneizzata	Prezzo unitario
residenziale	sup comm. omogeneizzata	1,00	110,00	€ 1.000,00
			110,00	

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo a gas metano

Non esiste la dichiarazione di conformità.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non esiste la dichiarazione di conformità

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

#### **Elenco fonti:**

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Ufficio tecnico di GRUARO (VE);

Agenzie delle Entrate di PORTOGRUARO (VE)

**8.2 Valutazione corpi:****A - APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Comm. Omogeneizzata</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	110,00	€ 1.000,00	€ 110.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 110.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 110.000,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Comm. Omogeneizzata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	110,00	€ 110.000,00	€ 110.000,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 16.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 93.500,00

## Lotto: 002 - APPARTAMENTO

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

### 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: La sega, Via A. De Gasperi n. 28

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà

[redacted]  
allegato 8

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà

[redacted]  
allegato 8

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 15, particella 79, subalterno 14, indirizzo Via A. De Gasperi 28, interno 3, piano 2, comune Gruaro, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 100, rendita € 159,07

Derivante da: atto notaio Antonio MICHIELAN di Portogruaro (VE) in data 13.12.2002 rep. n. 18377

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### 10. DESCRIZIONE GENERALE(21ARTIERE E ZONA):

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione (appartamento) sito in località La Sega in comune di Gruaro (VE).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

### 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in comodato d'uso

Note: Il signor [redacted], ha dichiarato di occupare l'unità immobiliare in oggetto in comodato d'uso gratuito e ha consegnato una comunicazione di cessione di fabbricato protocollata in comune di Gruaro (VE) in data 23.01.2005 (vedi allegato 9).-

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro (VE) agli atti non risulta nessuna registrazione riguardante il citato comodato.-

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio JUS in data 12/12/2008 ai nn. 126.095; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2008 ai nn. 45368/9673; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; Note: Con atto notaio Giusi ROCCO in data 23.07.2013 rep. n. 23.577, annotato a Venezia il 26.07.2013 ai nn. 20827/3631, la durata del mutuo è stata prorogata al giorno 01.07.2033.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone in data 23/06/2016 ai nn. 365/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2016 ai nn. 11795/2007; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 53.796,88.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone in data 25/01/2016 ai nn. 96/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/05/2016 ai nn. 13322/2274; Importo ipoteca: € 10.000,0; Importo capitale: € 14.871,50.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone in data 23/05/2016 ai nn. 2074/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 31/05/2016 ai nn. 16968/11566.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – APPARTAMENTO**

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note **Indice di prestazione energetica:** L'attestazione è stata redatta dal Perito Industriale [REDACTED]

[REDACTED] tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 6).-

Si specifica che l'A.P.E. in oggetto non dispone di codice identificativo in quanto l'impianto è privo del relativo libretto e quindi non inserito nel catasto della Regione Veneto.-

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

## 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario per 1/6

[REDACTED] proprietario per 1/3

[REDACTED] proprietaria per 1/6

[REDACTED] proprietaria per 1/6 proprietari ante ventennio al 13/12/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Americo PASQUALIS, in data 28/02/1976, ai nn. 46352; registrato a Portogruaro, in data 15/03/1976, ai nn. 1084/142; trascritto a Venezia, in data 18/03/1976, ai nn. 4059/3357.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] proprietari per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni dal 13/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietari). In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Antonio MICHELAN, in data 13/12/2002, ai nn. 18.377; trascritto a Venezia, in data 17/12/2002, ai nn. 42012/28445.

Note: Vedi allegato 7

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 776

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di variante per opere in corso

Note tipo pratica: vedi allegato 5.3

Per lavori: Ristrutturazione e sistemazione di un vecchio fabbricato ad uso residenziale (4 appartamenti)

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/10/1980 al n. di prot. 2332

Abitabilità/agibilità in data 26/03/1981 al n. di prot. 3931/80

NOTE: Vedi allegato 5.4

Numero pratica: 776

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Note tipo pratica: vedi allegato 5.2

Per lavori: Ristrutturazione e sistemazione vecchio fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 03/02/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 23/02/1976 al n. di prot. 352

Abitabilità/agibilità in data 26/03/1981 al n. di prot. 3931/80

NOTE: Vedi allegato 5.4

**15.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Note: in data 14.02.2017 l'ufficio competente del comune di Gruaro (VE) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 5.5).-

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**15.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B - Edifici storici testimoniali - Vincolo fluviale
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5.1
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi allegato 5.1
Rapporto di copertura:	vedi allegato 5.1
Altezza massima ammessa:	vedi allegato 5.1
Volume massimo ammesso:	vedi allegato 5.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna

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

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - APPARTAMENTO**

(vedi documentazione fotografica allegato 2, planimetrie catastali allegato 3 e tavole di progetto allegato 4)

L'immobile oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato disposto su tre piani fuori terra (vedi foto 2.1, 2.2).-

Il piano terra è destinato ad attività commerciali, mentre i piani superiori sono destinati a residenza (vedi documentazione fotografica allegato 2.1).-

Il fabbricato è ubicato al limite nord dell'abitato in località La sega in comune di Gruaro (VE), in frangia alla pubblica Via A. De Gasperi, in vicinanza ad altri fabbricati (vedi estratto di mappa allegato 3).-

Nel suo complesso l'immobile risulta in buon stato di manutenzione.-

Considerato il periodo di costruzione (seconda metà degli anni '70), da quanto deducibile dal certificato di collaudo e da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da intelaiatura (pilastri e travi) in cemento armato con tamponamenti in blocchi laterizi, orizzontamenti di interpiano in laterocemento e copertura a falde inclinate.-

I muri esterni sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura.-

L'ingresso ai singoli appartamenti (vedi foto 2.4) avviene dalla pubblica Via De Gasperi e l'accesso ai piani è garantito da scala comune rivestita in marmo con corrimano e ringhiera in metallo (vedi foto 2.5).-

L'appartamento di che trattasi è ubicato al secondo piano del fabbricato, con affaccio principale su Via De Gasperi.-

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico, con pavimenti in piastrelle di gres (bagno, w.c. e cucina) o in listoni di legno prefinito (altri vani) e rivestimento delle pareti del vano cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica smaltata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati.-

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e persiane avvolgibile in materiale plastico, mentre il portoncino d'ingresso è in legno massello (vedi foto 2.17) e le porte interne sono in legno tamburato.-

Il bagno e il W.C. sono dotati di sanitari e di tutti gli accessori necessari, completi in ogni loro parte.-

L'appartamento sopra descritto, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e lo stesso risulta in buon stato di manutenzione; presente invece nel soffitto del bagno evidenti tracce di muffa (vedi foto 2.26).-

L'unità immobiliare dispone inoltre di una terrazza, con pavimento in piastrelle e parapetto in muratura con davanzale in marmo (vedi foto 2.25).-

Funzionalmente l'appartamento è così predisposto (vedi planimetria catastale allegato 3 e tavola di progetto allegato 4)

- ingresso-soggiorno (foto 2.18)

- cucina (foto 2.19)

- w.c. (foto 2.20)

- disimpegno (foto 2.21)

- due camere (foto 2.22, 2.24)

- bagno (foto 2.23)

- terrazza (foto 2.25).-

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano dalla rete pubblica, con caldaia posizionata in terrazza (vedi foto 2.16) e distribuzione a flusso d'acqua calda con termosifoni in acciaio, e di impianto di climatizzazione estiva con HP elettrica aria-aria.-

L'impianto elettrico sottotraccia con citofono e antenna TV centralizzata risulta effettuato alla data di costruzione del condominio; da quanto visibile risulta completo in ogni sua parte.-

Agli atti non risultano certificazioni di conformità degli impianti tecnologici precedentemente descritti.-

Alla unità immobiliare sopra descritta compete inoltre quota di proprietà della pertinenza scoperta distinta con il sub 17 (vedi foto 2.3) e del vano scale distinto con il sub 15 (bene comune non censibile - vedi elaborato planimetrico allegato 3).-

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] vedi allegato 8

**2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di **[REDACTED]** piena proprietà  
**[REDACTED]**Superficie commerciale omogeneizzata di circa mq **100,00**E' posto al piano: **2**L'edificio è stato costruito nel: **ante 1967**L'edificio è stato ristrutturato nel: **1980**L'unità immobiliare è identificata con il numero: **28 interno 3**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,70**L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati n. **0**Stato di manutenzione generale: **buono**Condizioni generali dell'immobile: **buone****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: **c.a.**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento**Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.**Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**Solai tipologia: **laterocemento**Strutture verticali materiale: **c.a.-muratura**Travi materiale: **c.a.****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**Manto di copertura materiale: **tegole cementizie**Pareti esterne materiale: **muratura in c.a. o mattoni modulari** rivestimento: **intonaco al civile e tinteggiatura** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **piastrelle in ceramica - listoni in legno** condizioni: **buone**

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

Rivestimento ubicazione: **bagni-cucina-lavanderia** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Citofonico tipologia: **audio**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** conformità: **non presente**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** conformità: **non presente**

Idrico tipologia: **sottotraccia**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni** conformità: **non presente**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie commerciale omogeneizzata	Prezzo unitario
residenziale	sup comm omogeneizzata	1,00	100,00	€ 1.000,00
			100,00	

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

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

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo a gas metano

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

---

## 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criteri e fonti:

#### **Criteri di stima**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

#### **Elenco fonti:**

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORTOGRUARO;

Ufficio tecnico di GRUARO (VE);

Agenzie delle Entrate di PORTOGRUARO (VE)

**16.2 Valutazione corpi:****A - APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Comm. omogeneizzata</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	100,00	€ 1.000,00	€ 100.000,0

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 100.000,0

Valore complessivo diritto e quota € 100.000,0

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Comm. Omogeneizzata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	100,00	€ 100.000,00	€ 100.000,0

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 15.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**16.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 85.000,00

## Lotto: 003 - NEGOZIO, OFFICINA E TERRENO

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

### 17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: La sega, Via A. De Gasperi n. 42/c

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]  
vedi allegato 8

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] 16, particella 550, subalterno 11, indirizzo Via A. De Gasperi 42/c, piano T, comune Gruaro, categoria C/1, classe 10, consistenza 145, superficie 154, rendita € 1.977,00

Derivante da: Costituzione del 03.02.20016 protocollo n. VE0018025 in atti da 03.02.2006

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: un vano ad uso deposito di altezza minima pari a cm. 172, è stato ricavato nel sottotetto sopra il servizio igienico (vedi foto 2.8)

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: vano deposito

variazione catastale : € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - OFFICINA.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: La sega, Via A. De Gasperi n. 42/c

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]  
vedi allegato 8

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 16, particella 550, subalterno 10, indirizzo Via A. De Gasperi 42/c, piano T, comune Gruaro, categoria D/7, superficie 154, rendita € 2.544,00

Derivante da: Costituzione del 03.02.20016 protocollo n. VE0018025 in atti da 03.02.2006

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C - TERRENO.**

**Area Urbana - Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport, sito in frazione: La sega, Via A. De Gasperi**

**Quota e tipologia del diritto**  
1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]  
vedi allegato 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted], foglio 16, particella 550, subalterno 2, indirizzo Via A. De Gasperi, comune Gruaro, categoria area urbana, consistenza 494, Derivante da: Costituzione del 03.02.20016 protocollo n. VE0018025 in atti da 03.02.2006

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

#### **18. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di porzione di fabbricato artigianale-commerciale (negozi e officina) e terreno siti in località La Sega in comune di Gruaro (VE).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi privati.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

#### **19. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - NEGOZIO**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Gruaro (Venezia), Via A. De Gasperi n. 42/c**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: B - OFFICINA**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Gruaro (Venezia), Via A. De Gasperi n. 42/c**

Occupato parzialmente in comodato d'uso

Note: Da una verifica presso l'Agenzia delle entrate di Portogruaro (VE) risulta registrato un contratto di comodato d'uso tra il signor [redacted] stipulato in data 30.12.2013 e registrato a Portogruaro il 02.01.2014 con il n. 6 Serie 3 (vedi allegato 9).-

Il citato comodato riguarda il "parcheggio sito a Gruaro (VE), in Via Alcide de Gasperi n. 42/c, presso la ditta Centro Moto" individuato nella richiesta di registrazione con la particella 550 subalterno 10 del Foglio 16.-

**Identificativo corpo: C - TERRENO**

**industriale sito in Gruaro (Venezia), Via A. De Gasperi**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio JUS in data 12/12/2008 ai nn. 126.095; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2008 ai nn. 45368/9673; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; Note: Con atto notaio Giusi ROCCO in data 23.07.2013 rep. n. 23.577, annotato a Venezia il 26.07.2013 ai nn. 20827/3631, la durata del mutuo è stata prorogata al giorno 01.07.2033.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
 [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Pordenne in data 23/06/2016 ai nn. 365/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2016 ai nn. 11795/2007; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 53.796,88.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Pordenon in data 25/01/2016 ai nn. 96/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/05/2016 ai nn. 13322/2274; Importo ipoteca: € 10.000,0; Importo capitale: € 14.871,50.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone in data 23/05/2016 ai nn. 2074/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 31/05/2016 ai nn. 16968/11566.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – NEGOZIO****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio JUS in data 12/12/2008 ai nn. 126.095; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2008 ai nn. 45368/9673; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; Note: Con atto notaio Giusi ROCCO in data 23.07.2013 rep. n. 23.577, annotato a Venezia il 26.07.2013 ai nn. 20827/3631, la durata del mutuo è stata prorogata al giorno 01.07.2033.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Pordenne in data 23/06/2016 ai nn. 365/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2016 ai nn. 11795/2007; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 53.796,88.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Pordenon in data 25/01/2016 ai nn. 96/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/05/2016 ai nn. 13322/2274; Importo ipoteca: € 10.000,0; Importo capitale: € 14.871,50.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone in data 23/05/2016 ai nn. 2074/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 31/05/2016 ai nn. 16968/11566.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B – OFFICINA**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio JUS in data 12/12/2008 ai nn. 126.095; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2008 ai nn. 45368/9673; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; Note: Con atto notaio Giusi ROCCO in data 23.07.2013 rep. n. 23.577, annotato a Venezia il 26.07.2013 ai nn. 20827/3631, la durata del mutuo è stata prorogata al giorno 01.07.2033.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone in data 23/06/2016 ai nn. 365/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2016 ai nn. 11795/2007; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 53.796,88.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone in data 25/01/2016 ai nn. 96/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/05/2016 ai nn. 13322/2274; Importo ipoteca: € 10.000,0; Importo capitale: € 14.871,50.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone in data 23/05/2016 ai nn. 2074/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 31/05/2016 ai nn. 16968/11566.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C – TERRENO**

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

**Identificativo corpo: A - NEGOZIO**

sito in Gruaro (Venezia), Via A. De Gasperi n. 42/c

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione è stata redatta dal Perito Industriale DE BIASIO Mario, tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 6).-

Si specifica che l'A.P.E. in oggetto non dispone di codice identificativo in quanto l'impianto è privo del relativo libretto e quindi non inserito nel catasto della Regione Veneto.-

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

**Identificativo corpo: B - OFFICINA**

sito in Gruaro (Venezia), Via A. De Gasperi n. 42/c

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione è stata redatta dal Perito Industriale DE BIASIO Mario, tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 6)-

Si specifica che l'A.P.E. in oggetto non dispone di codice identificativo in quanto l'impianto è privo del relativo libretto e quindi non inserito nel catasto della Regione Veneto.-

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

**Identificativo corpo: C - TERRENO**

Area Urbana - Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport sito in Gruaro (Venezia), Via A. De Gasperi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per 1/3

per 1/3

[REDACTED] proprietario per 1/3

[REDACTED] proprietari

proprietari ante ventennio al 25/02/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Romano JUS, in data 16/02/1991, ai nn. 10528/1226; registrato a Pordeone, in data 27/02/1991, ai nn. 916/142; trascritto a Venezia, in data 01/03/1991, ai nn. 4947/3643.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 25/02/2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Giusi ROCCO, in data 25/02/2005, ai nn. 6362/380; registrato a Latisana, in data 04/03/2005, ai nn. 10/1V; trascritto a Venezia, in data 04/03/2005, ai nn. 8352/4771.

Note: Vedi allegato 7

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - NEGOZIO**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per 1/3

per 1/3

[REDACTED] proprietario per 1/3

[REDACTED] proprietari

proprietari ante ventennio al 25/02/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Romano JUS, in data 16/02/1991, ai nn. 10528/1226; registrato a Pordeone, in data 27/02/1991, ai nn. 916/142; trascritto a Venezia, in data 01/03/1991, ai nn. 4947/3643.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 25/02/2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Giusi ROCCO, in data 25/02/2005, ai nn. 6362/380; registrato a Latisana, in data 04/03/2005, ai nn. 10/1V; trascritto a Venezia, in data 04/03/2005, ai nn. 8352/4771.

Note: Vedi allegato 7

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - OFFICINA**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per 1/3

per 1/3

[REDACTED] proprietario per 1/3

proprietari

**proprietari ante ventennio al 25/02/2005.** In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Romano JUS, in data 16/02/1991, ai nn. 10528/1226; registrato a Pordeone, in data 27/02/1991, ai nn. 916/142; trascritto a Venezia, in data 01/03/1991, ai nn. 4947/3643.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 25/02/2005 ad oggi (attuale proprietario).** In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Giusi ROCCO, in data 25/02/2005, ai nn. 6362/380; registrato a Latisana, in data 04/03/2005, ai nn. 10/1V; trascritto a Venezia, in data 04/03/2005, ai nn. 8352/4771.

Note: Vedi allegato 7

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - TERRENO**

### 23. PRATICHE EDILIZIE:

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: La sega, Via A. De Gasperi n. 42/c**

Numero pratica: 2537

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: vedi allegato 5.2

Per lavori: realizzazione di un capannone ad uso commerciale ed artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/2005

Rilascio in data 29/05/2005 al n. di prot. 1633

Abitabilità/agibilità in data 27/02/2006 al n. di prot. 1252

NOTE: Vedi allegato 5.5

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - NEGOZIO**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: La sega, Via A. De Gasperi n. 42/c**

Numero pratica: 2560/VI/2537

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: vedi allegato 5.3

Per lavori: realizzazione di un capannone ad uso commerciale ed artigianale

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/07/2005

Rilascio in data 09/01/2006 al n. di prot. 5634

Abitabilità/agibilità in data 27/02/2006 al n. di prot. 1252

NOTE: Vedi allegato 5.5

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - NEGOZIO**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: La sega, Via A. De Gasperi n. 42/c**

Numero pratica: 257

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: vedi allegato 5.4

Per lavori: realizzazione di un capannone ad uso commerciale ed artigianale

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2006

Abitabilità/agibilità in data 27/02/2006 al n. di prot. 1252

NOTE: Vedi allegato 5.5

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - NEGOZIO**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: La sega, Via A. De Gasperi n. 42/c**

Numero pratica: 2604/v.IV/2537

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Vedi allegato 5.6

Per lavori: costruzione di un fabbricato artigianale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/05/2006 .

Rilascio in data 14/07/2006 al n. di prot. 4596

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – NEGOZIO**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: La sega, Via A. De Gasperi n. 42/c**

Numero pratica: 2537

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: vedi allegato 5.2

Per lavori: realizzazione di un capannone ad uso commerciale ed artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/2005

Rilascio in data 29/05/2005 al n. di prot. 1633

Abitabilità/agibilità in data 27/02/2006 al n. di prot. 1252

NOTE: Vedi allegato 5.5

**Dati precedenti relativi ai corpi: B – OFFICINA**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: La sega, Via A. De Gasperi n. 42/c**

Numero pratica: 2560/VI/2537

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: vedi allegato 5.3

Per lavori: realizzazione di un capannone ad uso commerciale ed artigianale

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/07/2005

Rilascio in data 09/01/2006 al n. di prot. 5634

Abitabilità/agibilità in data 27/02/2006 al n. di prot. 1252

NOTE: Vedi allegato 5.5

**Dati precedenti relativi ai corpi: B – OFFICINA**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: La sega, Via A. De Gasperi n. 42/c**

Numero pratica: 257

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: vedi allegato 5.4

Per lavori: realizzazione di un capannone ad uso commerciale ed artigianale

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2006 al n. di prot. 257

Abitabilità/agibilità in data 27/02/2006 al n. di prot. 1252

NOTE: Vedi allegato 5.5

**Dati precedenti relativi ai corpi: B – OFFICINA**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: La sega, Via A. De Gasperi n. 42/c**

Numero pratica: 2604/v.IV/2537

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Vedi allegato 5.6

Per lavori: costruzione di un fabbricato artigianale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/05/2006

Rilascio in data 14/07/2006 al n. di prot. 4596

**Dati precedenti relativi ai corpi: B – OFFICINA**

**23.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stato ricavato un vano deposito al piano primo di altezza minima pari a cm 172 (vedi foto 2.8).

Descrizione delle opere da sanare: vano deposito piano primo

Note: Per la regolarizzazione di quanto sopra è richiesta una specifica istruttoria dall'ufficio comunale competente.-

In data 14.02.2017 l'ufficio competente del comune di Gruaro (VE) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 5.7).

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - NEGOZIO**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Note: In data 14.02.2017 l'ufficio competente del comune di Gruaro (VE) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 5.7).

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B – OFFICINA**

**Area Urbana - Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C – TERRENO**

**23. Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona D - Sottozona D1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi allegato 5.1

Rapporto di copertura:	vedi allegato 5.1
Altezza massima ammessa:	vedi allegato 5.1
Volume massimo ammesso:	vedi allegato 5.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A – NEGOZIO****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona D - Sottozona D1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi allegato 5.1
Rapporto di copertura:	vedi allegato 5.1
Altezza massima ammessa:	vedi allegato 5.1
Volume massimo ammesso:	vedi allegato 5.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B – OFFICINA****Area Urbana - Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Sc
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi allegato 5.1
Rapporto di copertura:	vedi allegato 5.1

Altezza massima ammessa:	vedi allegato 5.1
Volume massimo ammesso:	vedi allegato 5.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: C – TERRENO****Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A - NEGOZIO**

(vedi documentazione fotografica allegato 2, planimetrie catastali allegato 3 e tavole di progetto allegato 4)

L'immobile oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato disposto su un unico piano fuori terra destinato ad attività commerciali e produttive (vedi documentazione fotografica allegato 2.1, 2.2).-

Il fabbricato è ubicato in località La sega in comune di Gruaro (VE), internamente alla pubblica Via A. De Gasperi, in vicinanza ad altri fabbricati (vedi estratto di mappa allegato 3).-

Nel suo complesso l'immobile risulta in buon stato di manutenzione.-

Da quanto deducibile dal certificato di collaudo e da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da fondazioni a plinti in c.a. e elementi strutturali prefabbricati in c.a.p. e copertura piana in copponi.-

I muri esterni sono rasati con sovrastante tinteggiatura.-

Il fabbricato insiste su un lotto pari a 4848 metri quadri catastali, delimitato da recinzione costituita da muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in metallo o rete plasticata, e dispone di ampio parcheggio e spazi di manovra (sub 8) con pavimentazione in conglomerato bituminoso.-

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un vano adibito a spazio espositivo e vendita (vedi foto 2.3, 2.4) con pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti e controsoffitti intonacati o rasati con sovrastante tinteggiatura, e serramenti in metallo con ampie vetrate, oltre a un servizio igienico con antibagno (vedi foto 2.5, 2.6) con pavimento e rivestimento in piastrelle.-

Una scala in struttura metallica e pedate in legno (vedi foto 2.7) porta al piano dove si trova un vano deposito di larghezza pari a cm. 220 e altezza pari a cm 172 (vedi foto 2.8).-

L'unità immobiliare sopra descritto, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e lo stesso risulta in buon stato di manutenzione; presenta invece nel soffitto evidenti tracce di umidità (vedi foto 29, 2.10).-

L'impianto di riscaldamento autonomo è alimentato da energia elettrica con HP aria-aria (climatizzazione invernale ed estiva) e da gas metano dalla rete pubblica (acqua sanitaria), mentre l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con illuminazione a lampade al led, impianti eseguiti alla data di costruzione del fabbricato con relative dichiarazioni di conformità (vedi allegato 6.1, 6.2).

Alla unità immobiliare sopra descritta compete inoltre quota di comproprietà della pertinenza scoperta distinta con il sub 8 e di piccolo scoperto d'uso esclusivo antistante l'ingresso di area pari a circa 35 metri quadri (vedi elaborato planimetrico allegato 4 e foto 2.1).-

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di  Piena proprietà

allegato 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commerciale omogeneizzata di circa mq 160,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 42/c; ha un'altezza utile interna di circa: variabile (vedi planimetria catastale allegato 3 e tavole di progetto allegato 4)

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>copponi in c.a.p.</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti isolati</b> materiale: <b>c.a.</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>acciaio</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.p.</b>
Travi	materiale: <b>c.a.p.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>metallo</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>pannelli prefabbricati in c.a.p.</b> rivestimento: <b>intonaco al civile e tinteggiatura</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>manto bituminoso</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>metallo e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>servizi igienici</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> rete di distribuzione: <b>elettricità</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie commerciale omogeneizzata	Prezzo unitario
commerciale	sup comm omogeneizzata	1,00	160,00	€ 700,00
			<b>160,00</b>	

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2006

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: vedi allegato 6.1

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2006

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: vedi allegato 6.2

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note vedi allegato 6.2

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:  
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto B - OFFICINA**

(vedi documentazione fotografica allegato 2, planimetrie catastali allegato 3 e tavole di progetto allegato 4)  
L'immobile oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato disposto su un unico piano fuori terra destinato ad attività commerciali e produttive (vedi documentazione fotografica allegato 2.1, 2.2).-  
Il fabbricato è ubicato in località La sega in comune di Gruaro (VE), internamente alla pubblica Via A. De Gasperi, in vicinanza ad altri fabbricati (vedi estratto di mappa allegato 3).-  
Nel suo complesso l'immobile risulta in buon stato di manutenzione.-  
Da quanto deducibile dal certificato di collaudo e da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da fondazioni a plinti in c.a. e elementi strutturali prefabbricati in c.a.p. e copertura piana in copponi.-  
I muri esterni sono rasati con sovrastante tinteggiatura.-  
Il fabbricato insiste su un lotto pari a 4848 metri quadri catastali, delimitato da recinzione costituita da muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in metallo o rete plasticata, e dispone di parcheggio e spazi di manovra (sub 8) con pavimentazione in conglomerato bituminoso.-

L'unità immobiliare è destinata ad officina meccanica e relativi locali accessori ad uso servizi igienici, ufficio e magazzino.-

Il vano principale e il piccolo vano destinato amagazzino ha pavimentazione industriale in cemento liscio, serramenti in metallo con vetrocamera, portoni sezionali, murature e soffitti rasati e tinteggiati (vedi foto 2.15, 2.16, 2.17).-

I locali accessori adibiti a servizi igienici, ufficio, corridoio e disimpegno hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati o rasati con sovrastante tinteggiatura (vedi foto 2.11, 2.12, 2.13, 2.14).-

Il vano a semicerchio adibito ad ufficio ha pareti divisorie interne e serramenti in metallo satinato e vetrate (vedi foto 2.11).-

L'unità immobiliare sopra descritto, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e lo stesso risulta in buon stato di manutenzione.-

L'impianto di riscaldamento autonomo è alimentato a gas naturale dalla rete pubblica, mentre l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia nei vani accessori e a vista nei locali produttivi con illuminazione a lampade fluorescenti, impianti risalenti alla data di costruzione del fabbricato con relative dichiarazioni di conformità (vedi allegato 6.1, 6.2).-

L'unità immobiliare è inoltre dotata di tettoia sul retro costituita da struttura metallica con copertura in lastre traslucide di superficie pari a circa 107 metri quadri (vedi planimetria catastale allegato 3, tavole di progetto allegato 4 e foto 2.18).-

Alla unità immobiliare sopra descritta compete inoltre quota di comproprietà della pertinenza scoperta distinta con il sub 8 e di scoperto d uso esclusivo retrostante di area pari a circa 340 metri quadri (vedi elaborato planimetrico allegato 4 e foto 2.19).-

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]  
allegato 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commercial omogeneizzata di circa mq **520,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 42/c; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **piana** materiale: **copponi in c.a.p.**

Fondazioni tipologia: **plinti isolati** materiale: **c.a.**

Strutture verticali materiale: **c.a.p.**

Travi materiale: **c.a.p.**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **metallo** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **pannelli prefabbricati in c.a.p.** rivestimento: **intonaco al civile e tinteggiatura** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **manto bituminoso** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **cemento (pavimentazione industriale) e piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

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

Rivestimento ubicazione: **servizi igienici** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>a vista nei vani laboratorio - sottotraccia negli altri vani</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo alimentazione: metano</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie commerciale omogeneizzata	Prezzo unitario
Produttiva	sup comm. Omogeneizzata	1,00	520,00	€ 280,00
<b>520,00</b>				

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2006

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: vedi allegato 6.1

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo

Epoca di realizzazione/adequamento 2006

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: vedi allegato 6.2

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

**Descrizione: industriale di cui al punto C – TERRENO**

(vedi documentazione fotografica allegato 2 e documentazione catastale allegato 3)

Trattasi di terreno di forma irregolare, completamente pianeggiante, parte adibito a spazio di manovra con pavimentazione in conglomerato bituminoso e parte a verde attrezzato con alcuni impianti arborei (vedi foto 2.20), confinante a sud con il Mappale 550 sub 8, a ovest con il Mappale 550 sub 8, a nord con il Mappale 517-163 e a est con il Mappale 517 (vedi estratto di mappa e elaborato planimetrico allegato 3).-

L'immobile è inserito urbanisticamente in Zona a Standard "SC" aree attrezzature parco e per gioco e per lo sport (vedi allegato 5.1 e certificato di destinazione urbanistica in calce all'atto notarile allegato 7).-

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

allegato 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie catastale di mq **494,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area Urbana - Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport	sup catastale	1,00	494,00	€ 12,00
			494,00	

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

**Elenco fonti:**

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Ufficio tecnico di GRUARO (VE);

Agenzie delle Entrate di PORTOGRUARO (VE)

**24.2 Valutazione corpi:****A - NEGOZIO. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Comm. Omogeneizzata</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	160,00	€ 700,00	€ 112.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 112.000,00

Valore complessivo intero € 112.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 112.000,00

**B - OFFICINA. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Comm. Omogeneizzata</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Produttiva	520,00	€ 280,00	€ 145.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 145.600,00

Valore complessivo intero € 145.600,00

Valore complessivo diritto e quota € 145.600,00

**C - TERRENO. Area urbana**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area Urbana - Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport	494,00	€ 12,00	€ 5.928,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 5.928,00

Valore complessivo intero € 5.928,00

Valore complessivo diritto e quota € 5.928,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale Omogeneizzata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A – NEGOZIO	Negozi, botteghe [C1]	160,00	€ 96.000,00	€ 112.000,00
B – OFFICINA	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	520,00	€ 145.600,00	€ 145.600,00
C – TERRENO	Area Urbana - Aree per attrezz. a parco, per il gioco e lo sport	494,00	€ 5.928,00	€ 5.928,00

**24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 39.529,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1000,00

**24.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 222.998,80

Data generazione:  
22-02-2017L'Esperto alla stima  
perito edile Carlo Zoldan