

---

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

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. - BCC Gestione Crediti**

contro: 

N° Gen. Rep. **240/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Abitazione**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Pizzioli  
**Codice fiscale:** PZZNDR74H03G888D  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano  
**Telefono:** 043494075  
**Fax:**  
**Email:** andrea@studiopizzioli.it  
**Pec:** andrea.pizzioli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Portogruaro, 4 - Teglio Veneto (VE) - 30025

**Descrizione zona:** Trattasi di una zona limitrofa al centro del capoluogo

**Lotto:** 1 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione con accessori

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

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 634, subalterno 5, indirizzo Via Portogruaro,4, piano T-1, comune Teglio Veneto, categoria A/3, classe 3, consistenza 7, superficie 209, rendita € 325,37

### 2. Possesso

**Bene:** Via Portogruaro, 4 - Teglio Veneto (VE) - 30025

**Lotto:** 1 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione con accessori

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

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

**Bene:** Via Portogruaro, 4 - Teglio Veneto (VE) - 30025

**Lotto:** 1 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione con accessori

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Portogruaro, 4 - Teglio Veneto (VE) - 30025

**Lotto:** 1 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione con accessori

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Portogruaro, 4 - Teglio Veneto (VE) - 30025

**Lotto:** 1 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione con accessori

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Portogruaro, 4 - Teglio Veneto (VE) - 30025

**Lotto:** 1 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione con accessori

**Misure Penali:** non accertato

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Portogruaro, 4 - Teglio Veneto (VE) - 30025

**Lotto:** 1 - Abitazione

**Corpo:** Abitazioni con accessori

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Portogruaro, 4 - Teglio Veneto (VE) - 30025

**Lotto:** 1 - Abitazione

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco Tonon Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 14/1/2019, nell'Esecuzione Immobiliare n. 240/2018, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 18/1/2019, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

Il sottoscritto C.T.U. in data 30/01/2019 ha inviato lettera raccomandata agli esecutati, P.E.C. all'avv. Alvisè Cecchinato e al custode fissando la data del sopralluogo per il giorno 11/2/2019 ore 9:00.

In data 11/2/2019 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili alla presenza del custode giudiziario.

In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa ed ipo-catastale al fine dell'espletamento dell'incarico.

Beni in Teglio Veneto (VE)  
Località/Frazione  
Via Portogruaro, 4

**Lotto: 1 - Abitazione**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? non accertata

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

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

Identificativo corpo: Abitazione con accessori.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Portogruaro, 4

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 634, subalterno 5, indirizzo Via Portogruaro,4, piano T-1, comune Teglio Veneto, categoria A/3, classe 3, consistenza 7, superficie 209, rendita € 325,37

Note: Dati catastali alla data della perizia , si provvederà alla successiva variazione catastale

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna dei vani, diversa destinazione d'uso degli stessi, ampliamenti tettoie

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna dei vani, diversa destinazione d'uso degli stessi, ampliamenti tettoie

variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non si dichiara la conformità catastale in quanto vi è una diversa distribuzione interna dei vani, cambi di destinazione d'uso e ampliamenti con tettoie. La variazione catastale per le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo verrà trasmessa non appena approvata dagli uffici competenti.

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

Trattasi di una zona semi centrale rispetto al capoluogo, lungo un'arteria di collegamento con Portogruaro, trattasi di zona prettamente residenziale

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** litorale a pochi km.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Portogruaro e Cordovado.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si allega certificazione anagrafica (allegato n. 11) circa i residenti all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED], Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO MICHIELAN in data 05/08/2010 ai nn. 27300/11688; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/08/2010 ai nn. 28741/6430; Importo ipoteca: € 148000; Importo capitale: € 74000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED], Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO SIRIGNANO in data 05/08/2015 ai nn. 433/386; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/08/2015 ai nn. 23392/3970; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 105000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED], Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di GIUDICE DI PACE DI PORDENONE in data 30/01/2018 ai nn. 145/2018; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/03/2018 ai nn. 7120/1137; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 3291.99.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED], Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 15/01/2018 ai nn. 94/2018; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/05/2018 ai nn. 16337/2801; Importo ipoteca: € 33000; Importo capitale: € 16585.30.

### - Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDACTED], Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PORDENONE in data 24/09/2018 ai nn. 2587/2018 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 25/10/2018 ai nn. 35670/24269.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con accessori

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 173,36

**Note Indice di prestazione energetica:** attestato non depositato in quanto non sono stati consegnati i documenti previsti per Legge ovvero controllo efficienza energetica, libretto di impianto e certificati di conformità (allegato n. 12)

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

**Avvertenze ulteriori:** Si precisa quanto segue:

1) Si esprimono perplessità sull'abitabilità dei vani posti al piano terra a causa delle altezze, mancanza di vuoto sanitario e rapporto aero illuminante, essi erano locali accessori e quindi non soggetti a particolari normative igienico sanitarie.

2) L'unità immobiliare è priva di abitabilità.

3) Vista la conformazione del fabbricato e le informazioni assunte è possibile che vi siano alcune promiscuità impiantistiche con altra u.i. derivanti dalla costruzione in bifamigliare

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] dal 14/07/1969 al 21/08/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted]  
[redacted], in data 14/07/1969, ai nn. 24161/12691; registrato a PORTOGRUARO, in data [redacted]  
[redacted] ai nn. [redacted]; trascritto a VENEZIA, in data 04/08/1969, ai nn. [redacted]

**Note:** In pari data veniva effettuata la cessione da parte [redacted] ai genitori [redacted] del diritto di usufrutto sui beni immobili con atto Not. Saccardo del 14/7/1969 reg. a Portogruaro il 24/7/1969 n. [redacted] tras. a Venezia il 4-8-1969 al n. [redacted]. Usufrutto è stato consolidato (rispettivamente in data 25/9/1978 e 24/12/1996).

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 21/08/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 21/08/2001, ai nn. [redacted] registrato a PORTOGRUARO, in data 10/09/2001, ai nn. 10 [redacted] trascritto a VENEZIA, in data 04/09/2001, ai nn. [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE1  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: COSTRUZIONE CIVILE ABITAZIONE  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 11/11/1970 al n. di prot. 25/70

Numero pratica: PE2  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: AMPLIAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE USO SERVIZIO IGIENICO  
Oggetto: ampliamento  
Presentazione in data 12/10/1978 al n. di prot. 2740  
Rilascio in data 30/10/1978 al n. di prot. 278

Numero pratica: PE3  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: CONDONO EDILIZIO  
Oggetto: Sanatoria opere edilizie abusive  
Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 205  
Rilascio in data 07/11/1997 al n. di prot. 3379/86  
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € L. 504.074. Importo residuo: € 0,00  
NOTE: vds relazione allegata

Numero pratica: PE4  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
Per lavori: OPERE INTERNE INTERVENTO E  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 03/02/2001 al n. di prot. 750  
Abitabilità/agibilità in data 06/02/2009 al n. di prot. 785  
NOTE: NB per agibilità si intende collaudo finale DIA

Numero pratica: PE5  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA , MODIFICHE INTERNE RECINZIONE , ACCESSO CAR-  
RAIO  
Oggetto: modifica di fabbricato  
Presentazione in data 11/09/2002 al n. di prot. 4640  
Abitabilità/agibilità in data 07/02/2009 al n. di prot. 799  
NOTE: NB per agibilità si intende collaudo finale DIA

Numero pratica: PE6  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
Per lavori: INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO 5,98Kwp



Oggetto: modifica di fabbricato  
Presentazione in data 21/05/2010 al n. di prot. 3328  
Abitabilità/agibilità in data 23/11/2010 al n. di prot. 7701  
NOTE: NB per agibilità si intende collaudo finale DIA

Numero pratica: PE7  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Comunicazione sindaco  
Per lavori: LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA  
Presentazione in data 26/07/2010 al n. di prot. 4958

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverso perimetro esterno, alcune misure con corrispondenti con il progetto approvato (maggior dimensione), altezze conformi, tettoia lato nord, pergolato lato ovest, piano terra trasformato in unico vano cucina, soggiorno, pranzo con opere strutturali, diversa conformazione della scala a chiocciola, realizzazione di copertura ingresso al p.t., realizzazione di corridoio al p.t. e chiusura portone su porticato al p.t, modifiche interne al piano rialzato con diversa conformazione delle pareti e modifica di destinazione d'uso di due vani ovvero il soggiorno è stato trasformato in camera mentre la cucina in lavanderia, modifica delle scalinate frontale di ingresso. Accesso carraio non conforme. Varie opere di manutenzione.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: quanto elencato nelle irregolarità, si rende necessario rilievo di dettaglio di tutta la bifamiliare per la verifica anche dei parametri urbanistici

sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Note: Da una prima verifica con l'Amministrazione Comunale sembrerebbe che la sanatoria edilizia è possibile solo su alcune tipologie di abuso. Per il pergolato coperto è necessario procedere con la demolizione in quanto, essendo dotato di copertura, la sicurezza della struttura risulta compromessa. Vds note finali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si evidenzia che per l'analisi della fattibilità della sanatoria edilizia occorre verificare anche l'altra porzione di bifamiliare in quanto trattasi di unica pertinenza urbanistica, si segnala che per quanto riguarda le altezze utili interne difformi, le stesse sono riportate nel condono edilizio negli elaborati grafici ma non sono state indicati nelle difformità sanate. Si rende necessario, pertanto, concordare con l'Amministrazione Comunale la corretta procedura di sanatoria. Il fabbricato, ovvero l'u.i. oggetto della presente, non è dotato del certificato di agibilità/abitabilità a seguito delle modifiche introdotte nel corso del tempo.

## 7.2 *Conformità urbanistica*

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Non è possibile la verifica dei parametri urbanistici dell'intero fabbricato, per la zona urbanistica si rimanda all'allegato n. 9 (certificato destinazione urbanistica). Si ritiene necessario provvedere al rilievo di dettaglio dell'intero immobile in quanto è stata rilevata una variazione di perimetro e di altezze interne al fine della verifica dei parametri urbanistici (nota: la pertinenza urbanistica riguarda l'intera area su cui sorge l'immobile compresa l'u.i. non eseguita).

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione con accessori**

Trattasi di fabbricato residenziale bifamigliare posto a circa 500 mt dal centro del capoluogo. L'unità oggetto della presente è una porzione di bifamigliare, essa si sviluppa su due livelli fuori terra. L'ingresso principale è posto al piano terra esso è coperto da una tettoia in legno con manto in tegole di laterizio da cui si accede direttamente ad una ampia zona soggiorno con angolo cottura caratterizzata da uno stile rustico con travi in legno, decorazioni in mattoni pavimentazione in legno ed attraverso delle ampie aperture trova spazio la zona pranzo da cui si ha accesso alla cantina posta ad un livello leggermente inferiore, al vano scala e ad un disimpegno necessario per l'accesso ad un servizio igienico (dotato di lavandino e wc). Dal medesimo disimpegno si accede ad una zona porticata su cui si affaccia il vano in cui trova posto la centrale termica. Il porticato risulta essere stato ampliato rispetto al progetto originario (vds conformità edilizia) attraverso una struttura in legno tipo pergolato coperto con perline in legno e con una struttura verticale in c.a. e copertura in legno. Dalla scala a chiocciola posta nella zona pranzo si accede al piano rialzato. L'arrivo della scala è all'interno di un vano originariamente destinato a cucina ma attualmente utilizzato come lavanderia/ripostiglio, da detto vano si accede ad un ampio corridoio che porta ad una camera matrimoniale (in origine soggiorno), ad una altra camera matrimoniale ed al bagno (dotato di lavandino, bidet, wc e doccia). Dal disimpegno principale attraverso un vano destinato a guardaroba vi è una camera/studio. Dalla camera posta a nord, vi è l'accesso ad un terrazzino dove trovano posto i quadri ed inverter dell'impianto fotovoltaico. Esternamente sul fronte del fabbricato attraverso la scala frontale si ha accesso ad un ampio giardino posto ad una quota più elevata ed in leggera pendenza rispetto al piano stradale. Nella parte laterale, ovvero lato ovest, vi è la stradina inghiaiaata per l'accesso veicolare che termina nei pressi dei porticati, posti a nord. Le strutture portanti sono al piano terra in muratura di blocchi in cemento, al piano rialzato in blocchi di laterizio con intercapedine, solai in laterocemento e tetto in travetti in c.a. e con tavelle. Alcune pareti sono isolate, ma non è possibile determinarne l'effettivo spessore. Dal punto di vista generale l'immobile risulta essere ben mantenuto e con evidenza di recenti lavori di manutenzione/ristrutturazione. Al piano terra la maggior superficie a pavimento è caratterizzata da pregevole finitura in legno scuro così come al piano rialzato le camere risultano essere pavimentate con doghe in legno prefinito. I bagni, lavanderie, porticati risultano rivestiti con piastrelle maiolicate ed ove necessario anche con rivestimento sulle murature perimetrali del vano. I serramenti esterne sono in legno con vetrocamera e scuri in legno di buona fattura, le porte interne sono in legno tamburato ed impiallacciato. Dal punto di vista impiantistico l'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti di recente installazione e risulta essere stato rifatto nell'anno 2002 ma è privo di certificato di conformità. Il gruppo di misura è posto all'esterno della recinzione e si collega con il quadro principale posto nella zona soggiorno, ai piani vi sono altri quadri elettrici. In copertura è presente un impianto fotovoltaico avente una potenza di circa 6Kw ed usufruisce degli incentivi statali previsti nell'anno 2010.

L'immobile è dotato di impianto telefonico e rete internet. L'impianto di riscaldamento è stato completamente rifatto esso è costituito da un generatore di calore per riscaldamento e acqua calda sanitaria a gas metano di rete , la distribuzione è del tipo a mono tubo con valvole di zona , i terminali di emissione (di diversa tipologia) in alluminio/acciaio. L'impianto di riscaldamento e di adduzione del gas non hanno alcun certificato di conformità . Il gruppo di misura del gas risulta essere posto su recinzione esterna in promiscuità con l'altra unità immobiliare, risultano predisposte due tubazioni di adduzione di cui una effettivamente utilizzata. La fornitura dell'acqua potabile avviene attraverso un pozzo artesiano su retro in altra proprietà (di cui non si riscontra documentazione e analisi potabilità) in promiscuità con l'altra unità immobiliare , altresì è presente gruppo di misura e by pass per l'adduzione direttamente da acquedotto pubblico). Le acque reflue vengono smaltite in fognatura pubblica con condotta in comunione con altra unità immobiliare. Presente sistema aspirazione polveri centralizzato. Il cancello carraio è dotato di sistema di apertura automatica.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **243,00**

E' posto al piano: Terra e Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 285

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le informazioni circa lo stato del fabbricato, gli interventi di manutenzione e ristrutturazione sono stati forniti dal [REDACTED]. Il fabbricato si trova in un buon stato di manutenzione generale ed è stato ristrutturato secondo i moderni criteri di intervento. Esternamente vi sono alcune opere di manutenzione da eseguire (grondaie, tinteggiatura). Alcune opere comunque sono da terminare e/o completare. Le opere di manutenzione / ristrutturazione sono state iniziate nell'anno 2002 circa con la posa delle scale interne, modifiche alla partizione e la chiusura del collegamento tra le due u.i.. Vi è stata una ristrutturazione più importante nell'anno 2010 con il rifacimento degli impianti, serramenti, posa di isolamenti perimetrali e in copertura e rifacimento del manto di copertura. Risultano essere presenti alcune promiscuità con l'altra unità immobiliare. Non risultano essere presenti certificazioni di conformità impiantistica complete (esiste conformità sostituzione caldaia ed impianto fotovoltaico).

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata al lordo delle murature perimetrali senza considerare eventuali fabbricati non conformi ai titoli edilizi

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	0,80	65,60	€ 900,00
ACCESSORI PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	0,50	15,00	€ 900,00
ABITAZIONE PIANO RIALZATO	sup lorda di pavimento	1,00	114,00	€ 900,00
TERRAZZE	sup lorda di pavimento	0,40	6,80	€ 900,00
			<b>201,40</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2018

Zona: CAPOLUOGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1300

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Trattasi di stima comparativa con immobili simili

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro ;

Ufficio tecnico di Teglio Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, borsini immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 900 - 1200 ;

Altre fonti di informazione: Tecnici operanti nel territorio.

**8.2 Valutazione corpi:****Abitazione con accessori. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 181.260,00.

<i>Destinazione</i>		<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE TERRA	PIANO	65,60	€ 900,00	€ 59.040,00
ACCESSORI TERRA	PIANO	15,00	€ 900,00	€ 13.500,00
ABITAZIONE ALZATO	PIANO RI-	114,00	€ 900,00	€ 102.600,00
TERRAZZE		6,80	€ 900,00	€ 6.120,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 181.260,00
Valore corpo	€ 181.260,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 181.260,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 181.260,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con ac- cessori	Abitazione di tipo economico [A3]	201,40	€ 181.260,00	€ 181.260,00

**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% )	€ 27.189,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 150.000,00
---	--------------



**Note finali dell'esperto:**

**NOTA**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di Teglio Veneto seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. La variazione catastale verrà prodotta successivamente come integrazione in quanto vi sono state delle difficoltà di accesso all'immobile dovute a problematiche di contatto telefonico con l'esecutato. I certificati originali rilasciati dall'Amministrazione Comunale sono depositati presso il Tribunale di Pordenone. Si segnala che a seguito di ulteriori verifiche è necessario procedere con la variazione catastale per le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo. La pratica catastale verrà trasmessa non appena approvata dagli uffici competenti.

La presente perizia è stata inviata alle parti attraverso sistemi informatici di condivisione dei documenti (Google Drive) e consegnata in cancelleria anche in forma cartacea.

**Allegati**

- 1 - ESTRATTO SATELLITARE
- 2 - MAPPA CATASTALE
- 3 - ESTRATTO PRGC
- 4 - PLANIMETRIE CATASTALI
- 5 - VISURE CATASTALI
- 6 - TITOLI DI PROPRIETA'
- 7 - PRATICHE EDILIZIE
- 8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 9 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- 10 - CERTIFICATO INS\_PROVV\_SANZIONATORI
- 11 - CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA
- 12 - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA BOZZA

03-06-2019

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Pizzioli**

ESTRATTO MAPPA SATELLITARE



ALLEGATO N.2



N=16500

E=16800

Particella: 634

MODULARIO  
B.C.E. n. 497

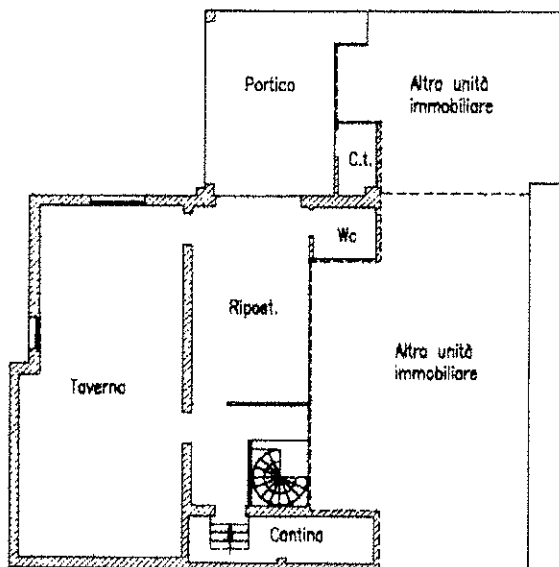


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

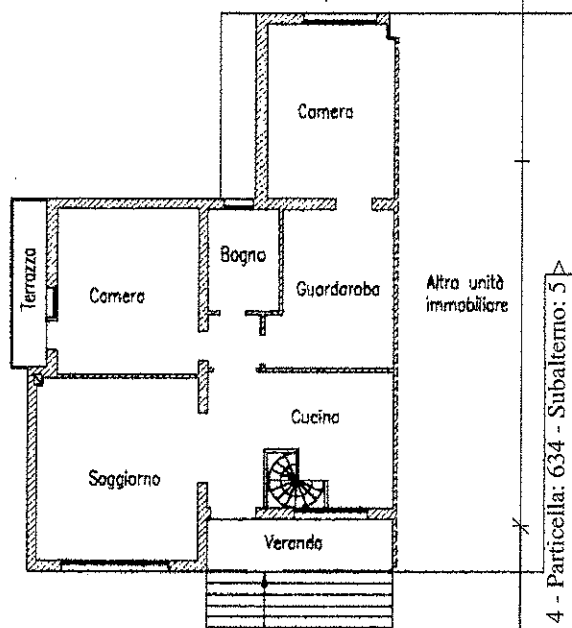
MOD. 8N (CEU)

IRI  
200

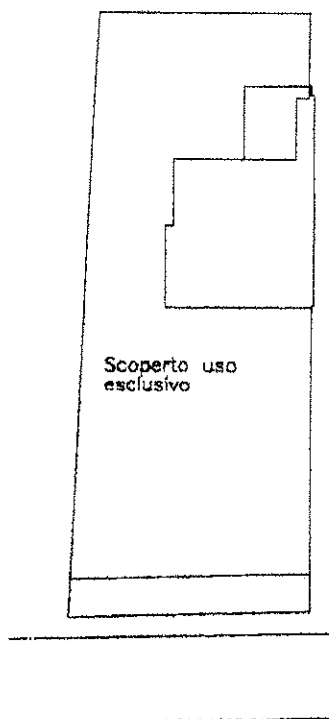
Planimetria di u.i.u. in Comune di TEGLIO VENETO via Portogruaro civ. 8



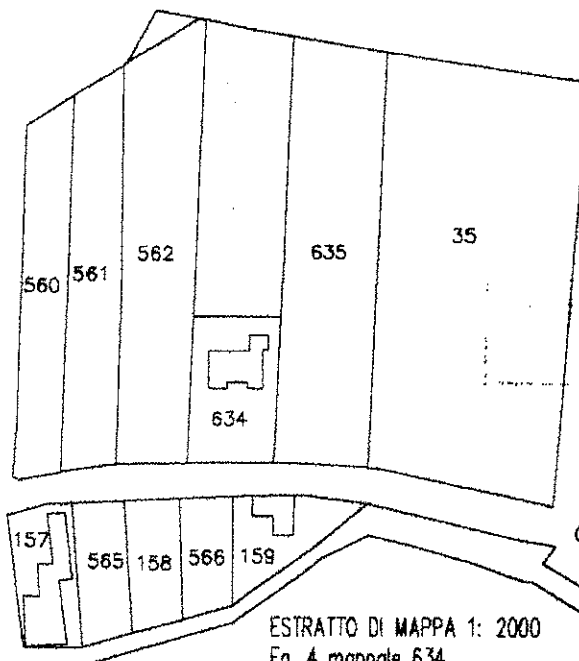
PIANTA PIANO SEMINETTRATO  
h. 2.45



PIANTA PIANO RIALZATO  
h. 2.85



PLANIMETRIA 1: 500



ESTRATTO DI MAPPA 1: 2000  
Fig. 4 mappale 634

ORIENTAMENTO



SCALA DI

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2019 - Comune di TEGLIO VENETO (L.085) - Foglio: 4 - Particella: 634 - Subalterno: 5  
VIA PORTOGRUARO n. 4 piano: T-I;

Dichiarazione di N.C.

Compilata dal Geometra  
INNOCENTE Roberto

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria

Data presentazione: 02/03/2001 - Data: 22/01/2019 - n. T320326 - Richiedente: PZZNDR74H03G888D  
Totale schede: 14 Formato di acquisizione: A4(210x297) Venezia Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
della provincia di

634 sub

5

data

Firma

MODULARIO  
F. Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

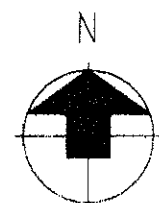
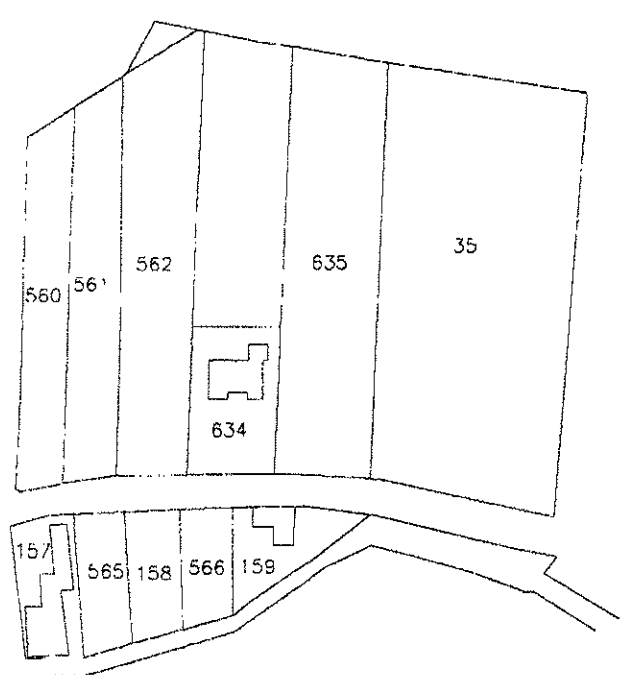
Mod EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune	TEGLIO VENETO	C.T. Sez.	Fgl. 4 Mapp 634
Via/piazza	Pontogruaro n. 8	C.E.U. Sez.	Fgl. 4 Mapp 634
ESTRATTO DI MAPPA		scala 1:	2000
		Tipo mappale n.	del



REGISTRAZIONE  
2001

Ufficio Provinciale e Zecca della Sisa - P.V.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Ultima planimetria in atti		data
Protocollo: _____ Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. _____ Data presentazione:02/03/2001 - Data: 22/01/2019 - n. T318740 - Richiedente: Telematico Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2019 - Comune di TEGLIO VENETO (L.085) - < Foglio: 4 - Particella: 634 - Elaborato planimetrico ^

MODULARIO  
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

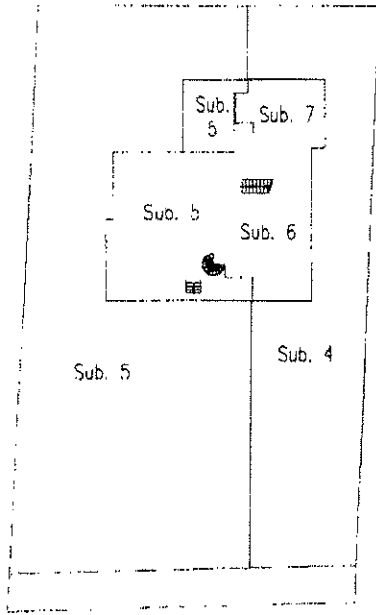
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

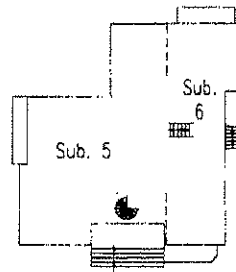
Comune TFC: 00 VENETO	Sezione	Foglio 4	Numero 634	Tipo mappale n. del
--------------------------	---------	-------------	---------------	------------------------

**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

scala 1: 5 00



PLANIMETRIA 1: 500  
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO RIALZATO

Dipartimento del Territorio - Ufficio Tecnico Erariale - Venezia

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2019 - Comune di TEGLIO VENETO (L.085) - Foglio: 4 - Particella: 634 - Elaborato planimetrico

<b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b>	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo		data
Ultima planimetria in atti presente mod. EP/2 prot.		

MODULARIO  
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune TEGLIO VENETO		Sezione	Foglio 4	Numero 634	Tipo mappale n del			
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
634	1	S o p p r e s s o						
634	2	S o p p r e s s o						
634	3	S o p p r e s s o						
634	4	Via Portogruaro		8	T			Cortile in comune ai subalterni 6 e 7
634	5	Via Portogruaro		8	-1			Abitazione
634	6	Via Portogruaro		8	-1			Abitazione
634	7	Via Portogruaro		8	T			Garage

**RASTERIZZAZIONE  
ESECUITA**

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

**2 MAR 2001**

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:02/03/2001 - Data: 22/01/2019 - n. T318740 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2019 - Comune di TEGLIO VENETO (L.085) - < Foglio: 4 - Particella: 634 - Elaborato planimetrico