



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

*via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21C888D*

---

**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 63/2018**

**PROMOSSA DA: BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.**

**CONTRO:** 

**PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U**

Pordenone, 06.03.2019

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



PROMOSSA DA: BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.

CONTRO: 

Il G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

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



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone  
tel./fax 0434.555.233

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it  
p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
C.F.: BBBGLC68H21G886D

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

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Risere 30 - 30/A - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

**Descrizione zona:** Zona residenziale periferica

**Lotto:** 001 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30)

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 313, subalterno 2, indirizzo via Risere, 30, scala --, interno --, piano T-1-2, comune G914, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 VANI, superficie 228 m<sup>2</sup>, rendita € 588,76, [REDACTED] con sede in [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 313, subalterno 3, indirizzo via Risere, 30, scala --, interno --, piano T, comune G914, categoria C/6, classe 6, consistenza 46 m<sup>2</sup>, superficie 51 m<sup>2</sup>, rendita € 137,79



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone  
tel./fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
p./l. 01522340932 C.F.: BBBGLC69H21G869D

**Lotto:** 002 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [redacted] con sede in [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 348, subalterno 2, indirizzo via Risere, 30/A, scala --, interno --, piano T-1-2, comune G914, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 VANI, superficie 254 m<sup>2</sup>, rendita € 588,76, [redacted] con sede in [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 348, subalterno 3, indirizzo via Risere, 30/A, scala --, interno --, piano T, comune G914, categoria C/6, classe 6, consistenza 47 m<sup>2</sup>, superficie 51 m<sup>2</sup>, rendita € 140,79

## 2. Possesso

**Bene:** via Risere 30 - 30/A - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30)

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

**Lotto:** 002 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

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

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Risere 30 - 30/A - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30)

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

**Lotto:** 002 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

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

## 4. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Risere 30 - 30/A - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

**Continuità delle trascrizioni:** SI



Beni in Portogruaro (VE)  
Località/Frazione Summaga  
via Risere 30 - 30/A

**Lotto: 001 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30)**

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: Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Summaga,  
Via Risere n° 30

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Residenza: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Trattasi di vincolo di trust costituito ai favore dei [redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 313, subalterno 2, indirizzo via Risere, 30, scala --, interno --, piano T-1-2, comune G914, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 VANI, superficie 228 m<sup>2</sup>, rendita € 588,76

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/10/2014 Repertorio n.: 185791 Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO Sede: MILANO Registrazione:

Sede: COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI [redacted]

Confini: NORD: mapp. 469-580 EST: mapp. 348 SUD: strada pubblica OVEST: mapp. 469

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 313, subalterno 3, indirizzo via Risere, 30, scala --, interno --, piano T, comune G914, categoria C/6, classe 6, consistenza 46 m<sup>2</sup>, superficie 51 m<sup>2</sup>, rendita € 137,79

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/10/2014 Repertorio n.: 185791 Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO Sede: MILANO Registrazione:

Sede: COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI [redacted]

Confini: NORD: mapp. 469-580 EST: mapp. 348 SUD: strada pubblica OVEST: mapp. 469

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviare n° 6 - 33170 Pordenone

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

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

C.F.: BBBGLC66H21C866D

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato  
Attrazioni storiche: Non specificato  
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Attualmente è occupato dai beneficiari del vincolo di [REDACTED]

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Veneto Banca S.P.A. [REDACTED] Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Michielan ai nn. 81/51; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/11/2013 ai nn. 29144/4281; Importo ipoteca: € 3.261.600; Importo capitale: € 1.812.000; Note: L'ipoteca volontaria colpisce tutti i beni, a nome di [REDACTED] prima della costituzione del trust.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Ipoteca giudiziale a favore della massa dei creditori [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 1772/2014 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/10/2014 ai nn. 26280/3981; Il decreto ingiuntivo colpisce tutti i beni, a nome di [REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Ipoteca giudiziale a favore della massa dei creditori [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 1627/2014 iscritto/trascritto a Venezia in data 05/11/2014 ai nn. 27358/4165; Il decreto ingiuntivo colpisce tutti i beni, a nome di [REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sequestro preventivo a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: Decreto di sequestro preventivo penale ex art. 321 c.p.p., artt. 92 e 104 D.Lvo n° 271/89; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Treviso in data 12/05/2015 ai nn. 2387/2015 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/05/2015 ai nn. 13631/9670.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non note

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non pertinente

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Viene redatto dalla scrivente e non depositato presso Il Ve.Net. in quanto la caldaia non è in regola con le verifiche periodiche

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna nota

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al [REDACTED]. In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione trust



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 35170 Pordenone

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

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

C.F.: BBBGLC68H21G886D

- a rogito di notaio Chiodi Daelli, in data 01/10/2014, ai nn. 185791/42974; trascritto a Venezia, in data 16/10/2014, ai nn. 25669/18462.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Vincolo di trust - a rogito di notaio Chiodi Daelli, in data 01/10/2014, ai nn. 185791/42974; trascritto a Venezia, in data 16/10/2014, ai nn. 25670/18463.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Nuova costruzione n° 2 appartamenti  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 06/06/1978 al n. di prot. 20108/18  
 Abitabilità/agibilità in data 05/11/1983 al n. di prot. 22384/83

Numero pratica: 02  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Nuova costruzione n° 2 appartamenti  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 28/03/1983 al n. di prot. 19448/78  
 Abitabilità/agibilità in data 05/11/1983 al n. di prot. 22384/83

Numero pratica: 03  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Nuova costruzione n° 2 appartamenti  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 12/10/1983 al n. di prot. 10385/83  
 Abitabilità/agibilità in data 05/11/1983 al n. di prot. 22384/83

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | P.A.T.                                  |
| In forza della delibera:  | D.G.P. n° 04 del 17.01.2014             |
| Zona omogenea:  | Area di Urbanizzazione consolidata - C1 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                      |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                      |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                      |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                                      |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                      |



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
 tel./fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC66H21C866D



**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30)**

Oggetto della presente stima è una unità immobiliare residenziale facente parte di un complesso bifamiliare in orizzontale, di pianta articolata ma pressoché rettangolare sviluppata su due piani fuori terra sfalsati su più livelli ed un seminterrato. L'accesso al box e centrale termica avviene da corte comune con il mappale 348. La parte in questione si articola in una zona seminterrata in cui è presente un'ampia taverna (con leggere tracce di risalita di umidità puntuali) e locali accessori ad uso deposito, lavanderia e centrale termica, nonché un bagno completo di sanitari. Allo stesso livello si trova un'ampia autorimessa. Il piano primo, articolato su due livelli sfalsati, presenta un ingresso con antistante portico, una cucina abitabile, un'ampia zona giorno dalla quale si accede al piano rialzato, alla zona notte servita da un disimpegno su cui si affacciano tre camere da letto di cui una con anticamera e bagno interno, ed un bagno. Due camere e la zona giorno sono dotate di terrazzi coperti. Salendo di un ulteriore piano, si accede ad un sottotetto su più livelli, nel quale sono state ricavate delle stanze da studio e salottino, alcune con altezze attorno 1,10 m nel punto più basso.

Le finiture delle pareti sono ordinarie, le pavimentazioni per lo più in ceramica. Gli impianti elettrici ed idraulici sono di media fattura. Il riscaldamento avviene tramite radiatori alimentati da un caldaia a basamento a metano posta in apposito locale. E' presente un sistema antintrusione (non funzionante) ed il raffrescamento. Si segnala la presenza dell'impianto solare termico non funzionante, così come l'apertura elettrica del cancello rotta. I serramenti sono in legno e vetrocamera, dotati di tapparelle plastiche.

L'immobile è dotato dei principali impianti (idrotermosanitario, elettrico e televisivo) di cui si è verificata la funzionalità. Risulta allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunale.

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

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.500,16**

E' posto al piano: -1, T, 1

L'edificio è stato costruito nel: 1978-1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 media

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in generale si presenta in buono stato, con finiture originarie dell'epoca di costruzione, con usura delle stesse nella norma.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). Le aree verdi pertinenziali non vengono considerate comprese nella valutazione dell'immobile, avendo particolare estensione e caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato.



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

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

C.F.: BBBGLC68H21G886D

| Destinazione   | Parametro              | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Piano seminterrato: 11.10x10.80 + 2.60x4.80 + 2.70x1.80 + 4.95x9.60      | sup lorda di pavimento | 0,50   | 92,37                  | € 1.300,00      |
| Piano rialzato- primo: 7.50x3.60 + 12.40x12.45 + 6.00x3.80 + 2.40x1.50   | sup lorda di pavimento | 1,00   | 207,78                 | € 1.300,00      |
| Terrazzi piano rialzato e primo: 6+6+9.5+18                              | sup lorda di pavimento | 0,35   | 13,83                  | € 1.300,00      |
| Sottotetto parzialmente abitabile: 5.50x3.90 + 8.50x4.60 + 2.70x1.70 + 3 | sup lorda di pavimento | 0,85   | 57,92                  | € 1.300,00      |
| Giardino: 1000   | sup lorda di pavimento | 0,10   | 100,00                 | € 1.300,00      |
|  |                        |        | <b>471,89</b>          |                 |

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2018

Zona: Portogruaro - Zona rurale e Frazioni R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.150

Valore di mercato max (€/mq): 1.350

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Confronto con valore di beni analoghi nella stessa zona.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. 1° semestre 2018 - Provincia di Venezia, Comune di Portogruaro - Fascia extraurbana/Zona rurale e frazioni - R1 - destinazione residenziale - Ville e villini- stato di conservazione ottimo.

Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I.: da 1.150 a 1.350 €/mq

Borsino immobiliare: da 1.021 a 1.198 €/mq;

Altre fonti di informazione: Confronto con annunci immobiliari per immobili simili, per quanto confrontabili.



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

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

C.F.: BBBGLC59H21G886D

**8.2 Valutazione corpi:****Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30). Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 644.143,50.

| Destinazione   | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| Piano seminterrato:<br>11.10x10.80 + 2.60x4.80 +<br>2.70x1.80 + 4.95x9.60            | 92,37                  | € 1.300,00      | € 120.081,00       |
| Piano rialzato- primo:<br>7.50x3.60 + 12.40x12.45 +<br>6.00x3.80 + 2.40*1.50         | 207,78                 | € 1.300,00      | € 270.114,00       |
| Terrazzi piano rialzato e<br>primo: 6+6+9,5+18                                       | 13,83                  | € 1.300,00      | € 17.979,00        |
| Sottotetto parzialmente<br>abitabile: 5.50x3.90 +<br>8.50x4.60 + 2.70x1.70 + 3       | 57,92                  | € 1.300,00      | € 75.296,00        |
| Giardino: 1000   | 100,00                 | € 1.300,00      | € 130.000,00       |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo                                    |                        |                 | € 613.470,00       |
| Particolare dimensione dell'edificio ed ampie metrature dei locali aumento del 5.00% |                        |                 | € 30.673,50        |
| Valore corpo   |                        |                 | € 644.143,50       |
| Valore accessori   |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero  |                        |                 | € 644.143,50       |
| Valore complessivo diritto e quota   |                        |                 | € 644.143,50       |

**Riepilogo:**

| ID   | Immobile                       | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30) | Abitazione di tipo civile [A2] | 471,89           | € 644.143,50                  | € 644.143,50           |

**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% ) | € 193.243,05 |
| 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: | € 450.900,45 |
|---|--------------|

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.l. 01522340932

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

C.F.: BBBGLC68H21G886D

**Lotto: 002 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)**

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: Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Summaga,  
Via Risere n° 30/A

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Trattasi di vincolo di trust costituito ai favore dei [redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 348, subalterno 2, indirizzo via Risere, 30/A, scala --, interno --, piano T-1-2, comune G914, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 VANI, superficie 254 m<sup>2</sup>, rendita € 588,76

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/10/2014 Repertorio n.: 185791 Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI (n. 18462.5/2014)

Confini: NORD: mapp. 580 EST: strada pubblica SUD: strada pubblica OVEST: mapp. 313

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 348, subalterno 3, indirizzo via Risere, 30/A, scala --, interno --, piano T, comune G914, categoria C/6, classe 6, consistenza 47 m<sup>2</sup>, superficie 51 m<sup>2</sup>, rendita € 140,79

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/10/2014 Repertorio n.: 185791 Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI (n. 18462.5/2014)

Confini: NORD: mapp. 580 EST: strada pubblica SUD: strada pubblica OVEST: mapp. 313

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:**



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.l. 01522340932

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

C.F.: BBBGLCG6H21G868D

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Attualmente è occupato dai beneficiari del vincolo di [REDACTED]

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Veneto Banca S.P.A. [REDACTED] Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Michielan ai nn. 81/51; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/11/2013 ai nn. 29144/4281; Importo ipoteca: € 3.261.600; Importo capitale: € 1.812.000; Note: L'ipoteca volontaria colpisce tutti i beni, a nome di [REDACTED] prima della costituzione del trust.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Ipoteca giudiziale a favore della massa dei creditori [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 1772/2014 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/10/2014 ai nn. 26280/3981; Il decreto ingiuntivo colpisce tutti i beni, a nome di [REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Ipoteca giudiziale a favore della massa dei creditori [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 1627/2014 iscritto/trascritto a Venezia in data 05/11/2014 ai nn. 27358/4165; Il decreto ingiuntivo colpisce tutti i beni, a nome di [REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sequestro preventivo a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: Decreto di sequestro preventivo penale ex art. 321 c.p.p., artt. 92 e 104 D.Lvo n° 271/89; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Treviso in data 12/05/2015 ai nn. 2387/2015 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/05/2015 ai nn. 13631/9670.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non note

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non pertinente

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Viene redatto dalla scrivente e non depositato presso il Ve.Net. in quanto la caldaia non è in regola con le verifiche periodiche

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna nota

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Costituzione trust - a rogito di notaio Chiodi Daelli, in data 01/10/2014, ai nn. 185791/42974; trascritto a Venezia, in data 16/10/2014, ai nn. 25669/18462.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Vincolo di trust - a



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

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

C.F.: BBBCLC68H21G886D

rogito di notaio Chiodi Daelli, in data 01/10/2014, ai nn. 185791/42974; trascritto a Venezia, in data 16/10/2014, ai nn. 25670/18463.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 01  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Nuova costruzione n° 2 appartamenti  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 06/06/1978 al n. di prot. 20108/18  
 Abitabilità/agibilità in data 05/11/1983 al n. di prot. 22384/83

Numero pratica: 02  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Nuova costruzione n° 2 appartamenti  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 28/03/1983 al n. di prot. 19448/78  
 Abitabilità/agibilità in data 05/11/1983 al n. di prot. 22384/83

Numero pratica: 03  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Nuova costruzione n° 2 appartamenti  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 12/10/1983 al n. di prot. 10385/83  
 Abitabilità/agibilità in data 05/11/1983 al n. di prot. 22384/83

**15.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**15.2 Conformità urbanistica**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | P.A.T.                                  |
| In forza della delibera:  | D.G.P. n° 04 del 17.01.2014             |
| Zona omogenea:  | Area di Urbanizzazione consolidata - C1 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                      |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                      |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                      |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                                      |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                      |

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
 tel./fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC66H21G888D

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)**

Oggetto della presente stima è una unità immobiliare residenziale facente parte di un complesso bifamiliare in orizzontale, di pianta articolata ma pressoché rettangolare sviluppata su due piani fuori terra sfalsati su più livelli ed un seminterrato. L'accesso al box e centrale termica avviene da corte comune con il mappale 348. La parte in questione si articola in una zona seminterrata in cui è presente un'ampia taverna (con leggere tracce di risalita di umidità puntuali) e locali accessori ad uso deposito, lavanderia e centrale termica, nonché un bagno completo di sanitari. Allo stesso livello si trova un'ampia autorimessa. Il piano primo, articolato su due livelli sfalsati, presenta un ingresso con antistante portico, una cucina abitabile, un'ampia zona giorno dalla quale si accede al piano rialzato, alla zona notte servita da un disimpegno su cui si affacciano tre camere da letto di cui una con anticamera e bagno interno, ed un bagno. Due camere e la zona giorno sono dotate di terrazzi coperti. Salendo di un ulteriore piano, si accede ad un sottotetto su più livelli, nel quale sono state ricavate delle stanze da studio e salottino, alcune con altezze attorno 1,10 m nel punto più basso.

Le finiture delle pareti sono ordinarie, le pavimentazioni per lo più in ceramica. Gli impianti elettrici ed idraulici sono di media fattura. Il riscaldamento avviene tramite radiatori alimentati da un caldaia a basamento a metano posta in apposito locale. E' presente un sistema antintrusione (non funzionante) ed il raffrescamento. Si segnala la presenza dell'impianto solare termico non funzionante, così come l'apertura elettrica del cancello rotta. I serramenti sono in legno e vetrocamera, dotati di tapparelle plastiche.

L'immobile è dotato dei principali impianti (idrotermosanitario, elettrico e televisivo) di cui si è verificata la funzionalità. Risulta allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunale.

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

#### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.500,16**

E' posto al piano: -1, T, 1

L'edificio è stato costruito nel: 1978-1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 media

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in generale si presenta in buono stato, con finiture originarie dell'epoca di costruzione, con usura delle stesse nella norma.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). Le aree verdi pertinenziali non vengono considerate comprese nella valutazione dell'immobile, avendo particolare estensione e caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato.

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------|--------|------------------------|-----------------|
|--------------|-----------|--------|------------------------|-----------------|



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone  
tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it  
p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
C.F.: BBBGLC68H21G888D

|  |                        |      |               |            |
|--|------------------------|------|---------------|------------|
| Piano seminterrato: 11.10x10.80 + 2.60x4.80 + 2.70x1.80 + 4.95x9.60      | sup lorda di pavimento | 0,50 | 92,37         | € 1.300,00 |
| Piano rialzato- primo: 7.50x3.60 + 12.40x12.45 + 6.00x3.80 + 2.40*1.50   | sup lorda di pavimento | 1,00 | 207,78        | € 1.300,00 |
| Terrazzi piano rialzato e primo: 6+6+9.5+18                              | sup lorda di pavimento | 0,35 | 13,83         | € 1.300,00 |
| Sottotetto parzialmente abitabile: 5.50x3.90 + 8.50x4.60 + 2.70x1.70 + 3 | sup lorda di pavimento | 0,85 | 57,92         | € 1.300,00 |
| Giardino: 1000   | sup lorda di pavimento | 0,10 | 100,00        | € 1.300,00 |
|  |                        |      | <b>471,89</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: I-2018

Zona: Portogruaro - Zona rurale e Frazioni R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.150

Valore di mercato max (€/mq): 1.350

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Confronto con valore di beni analoghi nella stessa zona.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. 1° semestre 2018 - Provincia di Venezia, Comune di Portogruaro - Fascia extraurbana/Zona rurale e frazioni - R1 - destinazione residenziale - Ville e villini- stato di conservazione ottimo.

Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I.: da 1.150 a 1.350 €/mq

Borsino immobiliare: da 1.021 a 1.198 €/mq;

Altre fonti di informazione: Confronto con annunci immobiliari per immobili simili, per quanto confrontabili.

**16.2 Valutazione corpi:****STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. INC. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel/fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

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

C.F.: BBBCLC68H21G886D



**Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A). Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 644.143,50.

| Destinazione   | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| Piano seminterrato: 11.10x10.80 + 2.60x4.80 + 2.70x1.80 + 4.95x9.60                  | 92,37                  | € 1.300,00      | € 120.081,00       |
| Piano rialzato- primo: 7.50x3.60 + 12.40x12.45 + 6.00x3.80 + 2.40*1.50               | 207,78                 | € 1.300,00      | € 270.114,00       |
| Terrazzi piano rialzato e primo: 6+6+9,5+18  | 13,83                  | € 1.300,00      | € 17.979,00        |
| Sottotetto parzialmente abitabile: 5.50x3.90 + 8.50x4.60 + 2.70x1.70 + 3             | 57,92                  | € 1.300,00      | € 75.296,00        |
| Giardino: 1000   | 100,00                 | € 1.300,00      | € 130.000,00       |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo                                    |                        |                 | € 613.470,00       |
| Particolare dimensione dell'edificio ed ampie metrature dei locali aumento del 5.00% |                        |                 | € 30.673,50        |
| Valore corpo   |                        |                 | € 644.143,50       |
| Valore accessori   |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero  |                        |                 | € 644.143,50       |
| Valore complessivo diritto e quota   |                        |                 | € 644.143,50       |

**Riepilogo:**

| ID   | Immobilabile                   | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A) | Abitazione di tipo civile [A2] | 471,89           | € 644.143,50                  | € 644.143,50           |

**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% ) | € 193.243,05 |
| 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: | € 450.900,45 |
|---|--------------|

Date le caratteristiche dei beni, si ritiene di operare la vendita come n° 2 lotti indipendenti.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 06.03.2019

Il C.T.U.

dott. ing. Gianluca Bubbola

**Allegati.**

- Allegato 1.1 Visure catastali, estratto di mappa – LOTTO 1
- Allegato 1.2 Visure catastali, estratto di mappa – LOTTO 2
- Allegato 2.1 Ispezione ipotecaria - LOTTO 1
- Allegato 2.2 Ispezione ipotecaria - LOTTO 2
- Allegato 3 Pratiche edilizie – LOTTI 1-2
- Allegato 4 Certificato di destinazione urbanistica e insussistenza provvedimenti sanzionatori – LOTTI 1-2
- Allegato 5 Dichiarazione contratti d'affitto – LOTTI 1-2
- Allegato 6 Verbale di sopralluogo – LOTTI 1-2
- Allegato 7.1 Documentazione fotografica – LOTTO 1
- Allegato 7.2 Documentazione fotografica – LOTTO 2
- Attestato di Prestazione Energetica – LOTTO 1
- Attestato di Prestazione Energetica – LOTTO 2

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
 tel. fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC69H21G98D



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: [gianluca.bubbola@libero.it](mailto:gianluca.bubbola@libero.it)

P.E.C.: [gianluca.bubbola@ingpec.eu](mailto:gianluca.bubbola@ingpec.eu)

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21Q888D

---

**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 63/2018**

**PROMOSSA DA: BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.**

**CONTRO:** 

**PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U**

Rev. 01

Pordenone, 06.03.2019  
Revisione del 08.03.2019

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



PROMOSSA DA: BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.

CONTRO: XXXXXXXXXX

Il G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

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



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone  
tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it  
p.l. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
C.F.: BBBGLC69H21C889D

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

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Risere 30 - 30/A - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

**Descrizione zona:** Zona residenziale periferica

**Lotto:** 001 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30)

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catasta** [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 313, subalterno 2, indirizzo via Risere, 30, scala --, interno --, piano T-1-2, comune G914, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 VANI, superficie 228 m<sup>2</sup>, rendita € 588,76, [REDACTED] con sede in [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 313, subalterno 3, indirizzo via Risere, 30, scala --, interno --, piano T, comune G914, categoria C/6, classe 6, consistenza 46 m<sup>2</sup>, superficie 51 m<sup>2</sup>, rendita € 137,79



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone  
tel./fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it  
p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
C.F.: BBBGLC68H21Q888D

**Lotto:** 002 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A2)

**Dati Catastali:** [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 348, subalterno 2, indirizzo via Risere, 30/A, scala --, interno --, piano T-1-2, comune G914, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 VANI, superficie 254 m<sup>2</sup>, rendita € 588,76, [REDACTED] con sede in [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 348, subalterno 3, indirizzo via Risere, 30/A, scala --, interno --, piano T, comune G914, categoria C/6, classe 6, consistenza 47 m<sup>2</sup>, superficie 51 m<sup>2</sup>, rendita € 140,79

## 2. Possesso

**Bene:** via Risere 30 - 30/A - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30)

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

**Lotto:** 002 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

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

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Risere 30 - 30/A - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30)

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

**Lotto:** 002 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

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

## 4. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Risere 30 - 30/A - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

**Corpo:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)

**Continuità delle trascrizioni:** SI



Beni in **Portogruaro (VE)**  
Località/Frazione **Summaga**  
via Risere 30 - 30/A

**Lotto: 001 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30)**

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:** Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30).

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Summaga,  
Via Risere n° 30**

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Modena

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Trattasi di vincolo di trust costituito ai favore dei [redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 313, subalterno 2, indirizzo via Risere, 30, scala --, interno --, piano T-1-2, comune G914, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 VANI, superficie 228 m<sup>2</sup>, rendita € 588,76

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/10/2014 Repertorio n.: 185791 Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI (n. 18462.5/2014)

Confini: **NORD:** mapp. 469-580 **EST:** mapp. 348 **SUD:** strada pubblica **OVEST:** mapp. 469

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 313, subalterno 3, indirizzo via Risere, 30, scala --, interno --, piano T, comune G914, categoria C/6, classe 6, consistenza 46 m<sup>2</sup>, superficie 51 m<sup>2</sup>, rendita € 137,79

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/10/2014 Repertorio n.: 185791 Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI (n. 18462.5/2014)

Confini: **NORD:** mapp. 469-580 **EST:** mapp. 348 **SUD:** strada pubblica **OVEST:** mapp. 469

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 35170 Pordenone

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.l. 01522340932

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

C.F.: BBBGLC68H21G888D

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Attualmente è occupato dai beneficiari del vincolo di trust [REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Veneto Banca S.P.A; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Michielan ai nn. 81/51; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/11/2013 ai nn. 29144/4281; Importo ipoteca: € 3.261.600; Importo capitale: € 1.812.000; Note: L'ipoteca volontaria colpisce tutti i beni, a nome di [REDACTED] prima della costituzione del trust.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Ipoteca giudiziale a favore della massa dei creditori; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 1772/2014 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/10/2014 ai nn. 26280/3981; Il decreto ingiuntivo colpisce tutti i beni, a nome [REDACTED]

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Ipoteca giudiziale a favore della massa dei creditori; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 1627/2014 iscritto/trascritto a Venezia in data 05/11/2014 ai nn. 27358/4165; Il decreto ingiuntivo colpisce tutti i beni, a nome [REDACTED]

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro preventivo a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: Decreto di sequestro preventivo penale ex art. 321 c.p.p., artt. 92 e 104 D.Lvo n° 271/89; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Treviso in data 12/05/2015 ai nn. 2387/2015 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/05/2015 ai nn. 13631/9670.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento immobili contro [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Pordenone in data 06/03/2018 ai nn. 617/2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/03/2018 ai nn. 6295/9029.

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non note

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non pertinente

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Viene redatto dalla scrivente e non depositato presso il Ve.Net, in quanto la caldaia non è in regola con le verifiche periodiche

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna nota

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Costituzione trust



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone  
tel./fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
p.i. 01522340932 C.F.: BBBCLC68Hzi0886D



- a rogito di notaio Chiodi Daelli, in data 01/10/2014, ai nn. 185791/42974; trascritto a Venezia, in data 16/10/2014, ai nn. 25669/18462.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Vincolo di trust - a rogito di notaio Chiodi Daelli, in data 01/10/2014, ai nn. 185791/42974; trascritto a Venezia, in data 16/10/2014, ai nn. 25670/18463.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Nuova costruzione n° 2 appartamenti  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 06/06/1978 al n. di prot. 20108/18  
 Abitabilità/agibilità in data 05/11/1983 al n. di prot. 22384/83

Numero pratica: 02  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Nuova costruzione n° 2 appartamenti  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 28/03/1983 al n. di prot. 19448/78  
 Abitabilità/agibilità in data 05/11/1983 al n. di prot. 22384/83

Numero pratica: 03  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Nuova costruzione n° 2 appartamenti  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 12/10/1983 al n. di prot. 10385/83  
 Abitabilità/agibilità in data 05/11/1983 al n. di prot. 22384/83

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | P.A.T.                                  |
| In forza della delibera:  | D.G.P. n° 04 del 17.01.2014             |
| Zona omogenea:  | Area di Urbanizzazione consolidata - C1 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                      |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                      |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                      |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                                      |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                      |



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
 tel./fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC66H21G886D

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30)**

Oggetto della presente stima è una unità immobiliare residenziale facente parte di un complesso bifamiliare in orizzontale, di pianta articolata ma pressoché rettangolare sviluppata su due piani fuori terra sfalsati su più livelli ed un seminterrato. L'accesso al box e centrale termica avviene da corte comune con il mappale 348. La parte in questione si articola in una zona seminterrata in cui è presente un'ampia taverna (con leggere tracce di risalita di umidità puntuali) e locali accessori ad uso deposito, lavanderia e centrale termica, nonché un bagno completo di sanitari. Allo stesso livello si trova un'ampia autorimessa. Il piano primo, articolato su due livelli sfalsati, presenta un ingresso con antistante portico, una cucina abitabile, un'ampia zona giorno dalla quale si accede al piano rialzato, alla zona notte servita da un disimpegno su cui si affacciano tre camere da letto di cui una con anticamera e bagno interno, ed un bagno. Due camere e la zona giorno sono dotate di terrazzi coperti. Salendo di un ulteriore piano, si accede ad un sottotetto su più livelli, nel quale sono state ricavate delle stanze da studio e salottino, alcune con altezze attorno 1,10 m nel punto più basso.

Le finiture delle pareti sono ordinarie, le pavimentazioni per lo più in ceramica. Gli impianti elettrici ed idraulici sono di media fattura. Il riscaldamento avviene tramite radiatori alimentati da un caldaia a basamento a metano posta in apposito locale. E' presente un sistema antintrusione (non funzionante) ed il raffrescamento. Si segnala la presenza dell'impianto solare termico non funzionante, così come l'apertura elettrica del cancello rotta. I serramenti sono in legno e vetrocamera, dotati di tapparelle plastiche.

L'immobile è dotato dei principali impianti (idrotermosanitario, elettrico e televisivo) di cui si è verificata la funzionalità. Risulta allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunale.

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

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.500,16**

E' posto al piano: -1, T, 1

L'edificio è stato costruito nel: 1978-1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 media

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in generale si presenta in buono stato, con finiture originarie dell'epoca di costruzione, con usura delle stesse nella norma.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). Le aree verdi pertinenziali non vengono considerate comprese nella valutazione dell'immobile, avendo particolare estensione e caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato.



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone  
tel./fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21C888D

| Destinazione   | Parametro              | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Piano seminterrato: 11.10x10.80 + 2.60x4.80 + 2.70x1.80 + 4.95x9.60      | sup lorda di pavimento | 0,50   | 92,37                  | € 1.300,00      |
| Piano rialzato- primo: 7.50x3.60 + 12.40x12.45 + 6.00x3.80 + 2.40x1.50   | sup lorda di pavimento | 1,00   | 207,78                 | € 1.300,00      |
| Terrazzi piano rialzato e primo: 6+6+9.5+18                              | sup lorda di pavimento | 0,35   | 13,83                  | € 1.300,00      |
| Sottotetto parzialmente abitabile: 5.50x3.90 + 8.50x4.60 + 2.70x1.70 + 3 | sup lorda di pavimento | 0,85   | 57,92                  | € 1.300,00      |
| Giardino: 1000   | sup lorda di pavimento | 0,10   | 100,00                 | € 1.300,00      |
|  |                        |        | <b>471,89</b>          |                 |

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2018

Zona: Portogruaro - Zona rurale e Frazioni R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.150

Valore di mercato max (€/mq): 1.350

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Confronto con valore di beni analoghi nella stessa zona.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. 1° semestre 2018 - Provincia di Venezia, Comune di Portogruaro - Fascia extraurbana/Zona rurale e frazioni - R1 - destinazione residenziale - Ville e villini- stato di conservazione ottimo.

Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I.: da 1.150 a 1.350 €/mq

Borsino immobiliare: da 1.021 a 1.198 €/mq;

Altre fonti di informazione: Confronto con annunci immobiliari per immobili simili, per quanto confrontabili.



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

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

C.F.: BBBGLC66I21C866D

## 8.2 Valutazione corpi:

**Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30). Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 644.143,50.

| <i>Destinazione</i>  | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Piano seminterrato:<br>11.10x10.80 + 2.60x4.80 +<br>2.70x1.80 + 4.95x9.60            | 92,37                         | € 1.300,00             | € 120.081,00              |
| Piano rialzato- primo:<br>7.50x3.60 + 12.40x12.45 +<br>6.00x3.80 + 2.40*1.50         | 207,78                        | € 1.300,00             | € 270.114,00              |
| Terrazzi piano rialzato e<br>primo: 6+6+9.5+18                                       | 13,83                         | € 1.300,00             | € 17.979,00               |
| Sottotetto parzialmente<br>abitabile: 5.50x3.90 +<br>8.50x4.60 + 2.70x1.70 + 3       | 57,92                         | € 1.300,00             | € 75.296,00               |
| Giardino: 1000   | 100,00                        | € 1.300,00             | € 130.000,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo                                    |                               |                        | € 613.470,00              |
| Particolare dimensione dell'edificio ed ampie metrature dei locali aumento del 5.00% |                               |                        | € 30.673,50               |
| Valore corpo   |                               |                        | € 644.143,50              |
| Valore accessori   |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero  |                               |                        | € 644.143,50              |
| Valore complessivo diritto e quota   |                               |                        | € 644.143,50              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                                      | <i>Immobilie</i>               | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30) | Abitazione di tipo civile [A2] | 471,89                  | € 644.143,50                         | € 644.143,50                  |

## 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% ) | € 193.243,05 |
| 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: | € 450.900,45 |
|---|--------------|



**Lotto: 002 - Abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)**

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: Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Summaga,  
Via Risere n° 30/A

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Trattasi di vincolo di trust costituito ai favore de [redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] proprietà per 1/1, foglio 13, particella 348, subalterno 2, indirizzo via Risere, 30/A, scala --, interno --, piano T-1-2, comune G914, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 VANI, superficie 254 m<sup>2</sup>, rendita € 588,76

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/10/2014 Repertorio n.: 185791 Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI (n. 18462.5/2014)

Confini: NORD: mapp. 580 EST: strada pubblica SUD: strada pubblica OVEST: mapp. 313

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/1, foglio 13, particella 348, subalterno 3, indirizzo via Risere, 30/A, scala --, interno --, piano T, comune G914, categoria C/6, classe 6, consistenza 47 m<sup>2</sup>, superficie 51 m<sup>2</sup>, rendita € 140,79

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/10/2014 Repertorio n.: 185791 Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI (n. 18462.5/2014)

Confini: NORD: mapp. 580 EST: strada pubblica SUD: strada pubblica OVEST: mapp. 313

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:**



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviare n° 6 - 33170 Pordenone  
tel/fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it p.l. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
C.F.: BBBGLC69H21G866D

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Attualmente è occupato dai beneficiari del vincolo di [REDACTED]

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Veneto Banca S.P.A; Derivante da: garanzia apertura credito; A rogito di notaio Michielan ai nn. 81/51; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/11/2013 ai nn. 29144/4281; Importo ipoteca: € 3.261.600; Importo capitale: € 1.812.000; Note: L'ipoteca volontaria colpisce tutti i beni, a nome [REDACTED] prima della costituzione del trust.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Ipoteca giudiziale a favore della massa dei creditori; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 1772/2014 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/10/2014 ai nn. 26280/3981; Il decreto ingiuntivo colpisce tutti i beni, a nome di [REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Ipoteca giudiziale a favore della massa dei creditori; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 1627/2014 iscritto/trascritto a Venezia in data 05/11/2014 ai nn. 27358/4165; Il decreto ingiuntivo colpisce tutti i beni, a nome di [REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sequestro preventivo a favore della massa dei creditori [REDACTED] Derivante da: Decreto di sequestro preventivo penale ex art. 321 c.p.p., artt. 92 e 104 D.Lvo n° 271/89; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Treviso in data 12/05/2015 ai nn. 2387/2015 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/05/2015 ai nn. 13631/9670.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Verbale di pignoramento immobili contro [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Pordenone in data 06/03/2018 ai nn. 617/2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/03/2018 ai nn. 6295/9029

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non note

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non pertinente

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Viene redatto dalla scrivente e non depositato presso il Ve.Net. in quanto la caldaia non è in regola con le verifiche periodiche

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna nota

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ai [REDACTED]. In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione trust - a rogito di notaio Chiodi Daelli, in data 01/10/2014, ai nn. 185791/42974; trascritto a Venezia, in data 16/10/2014, ai nn. 25669/18462.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Vincolo di trust - a rogito di notaio Chiodi Daelli, in data 01/10/2014, ai nn. 185791/42974; trascritto a Venezia, in data 16/10/2014, ai nn. 25670/18463.



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522940932

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

C.F.: BBBGLC68H21G868D

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 01  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Nuova costruzione n° 2 appartamenti  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 06/06/1978 al n. di prot. 20108/18  
 Abitabilità/agibilità in data 05/11/1983 al n. di prot. 22384/83

Numero pratica: 02  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Nuova costruzione n° 2 appartamenti  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 28/03/1983 al n. di prot. 19448/78  
 Abitabilità/agibilità in data 05/11/1983 al n. di prot. 22384/83

Numero pratica: 03  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Nuova costruzione n° 2 appartamenti  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 12/10/1983 al n. di prot. 10385/83  
 Abitabilità/agibilità in data 05/11/1983 al n. di prot. 22384/83

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | P.A.T.                                  |
| In forza della delibera:  | D.G.P. n° 04 del 17.01.2014             |
| Zona omogenea:  | Area di Urbanizzazione consolidata - C1 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                      |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                      |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                      |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                                      |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                      |

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
 tel./fax 0434.555.293 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBCLC66H21G668D

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A)**

Oggetto della presente stima è una unità immobiliare residenziale facente parte di un complesso bifamiliare in orizzontale, di pianta articolata ma pressoché rettangolare sviluppata su due piani fuori terra sfalsati su più livelli ed un seminterrato. L'accesso al box e centrale termica avviene da corte comune con il mappale 348. La parte in questione si articola in una zona seminterrata in cui è presente un'ampia taverna (con leggere tracce di risalita di umidità puntuali) e locali accessori ad uso deposito, lavanderia e centrale termica, nonché un bagno completo di sanitari. Allo stesso livello si trova un'ampia autorimessa. Il piano primo, articolato su due livelli sfalsati, presenta un ingresso con antistante portico, una cucina abitabile, un'ampia zona giorno dalla quale si accede al piano rialzato, alla zona notte servita da un disimpegno su cui si affacciano tre camere da letto di cui una con anticamera e bagno interno, ed un bagno. Due camere e la zona giorno sono dotate di terrazzi coperti. Salendo di un ulteriore piano, si accede ad un sottotetto su più livelli, nel quale sono state ricavate delle stanze da studio e salottino, alcune con altezze attorno 1,10 m nel punto più basso.

Le finiture delle pareti sono ordinarie, le pavimentazioni per lo più in ceramica. Gli impianti elettrici ed idraulici sono di media fattura. Il riscaldamento avviene tramite radiatori alimentati da un caldaia a basamento a metano posta in apposito locale. E' presente un sistema antintrusione (non funzionante) ed il raffrescamento. Si segnala la presenza dell'impianto solare termico non funzionante, così come l'apertura elettrica del cancello rotta. I serramenti sono in legno e vetrocamera, dotati di tapparelle plastiche.

L'immobile è dotato dei principali impianti (idrotermosanitario, elettrico e televisivo) di cui si è verificata la funzionalità. Risulta allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunale.

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

#### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.500,16**

E' posto al piano: -1, T, 1

L'edificio è stato costruito nel: 1978-1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 media

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in generale si presenta in buono stato, con finiture originarie dell'epoca di costruzione, con usura delle stesse nella norma.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). Le aree verdi pertinenziali non vengono considerate comprese nella valutazione dell'immobile, avendo particolare estensione e caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato.

| Destinazione  | Parametro              | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Piano seminterrato: 11,10x10,80 + 2,60x4,80 + 2,70x1,80 + 4,95x9,60 | sup lorda di pavimento | 0,50   | 92,37                  | € 1.300,00      |
|   |                        |        |                        |                 |



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

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

C.F.: BBBCLC68H21G868D



|  |                        |      |               |            |
|--|------------------------|------|---------------|------------|
| Piano rialzato- primo: 7.50x3.60 + 12.40x12.45 + 6.00x3.80 + 2.40*1.50   | sup lorda di pavimento | 1,00 | 207,78        | € 1.300,00 |
| Terrazzi piano rialzato e primo: 6+6+9.5+18                              | sup lorda di pavimento | 0,35 | 13,83         | € 1.300,00 |
| Sottotetto parzialmente abitabile: 5.50x3.90 + 8.50x4.60 + 2.70x1.70 + 3 | sup lorda di pavimento | 0,85 | 57,92         | € 1.300,00 |
| Giardino: 1000   | sup lorda di pavimento | 0,10 | 100,00        | € 1.300,00 |
|  |                        |      | <b>471,89</b> |            |

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2018

Zona: Portogruaro - Zona rurale e Frazioni R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.150

Valore di mercato max (€/mq): 1.350

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1Criteria e fonti:****Criteria di stima:**

Confronto con valore di beni analoghi nella stessa zona.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. 1° semestre 2018 - Provincia di Venezia, Comune di Portogruaro - Fascia extraurbana/Zona rurale e frazioni - R1 - destinazione residenziale - Ville e villini- stato di conservazione ottimo.

Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I.: da 1.150 a 1.350 €/mq

Borsino immobiliare: da 1.021 a 1.198 €/mq;

Altre fonti di informazione: Confronto con annunci immobiliari per immobili simili, per quanto confrontabili.

**16.2Valutazione corpi:****Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A). Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 644.143,50.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

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

C.F.: BBBGL C66H21G88D

|  |        |            |              |
|--|--------|------------|--------------|
| Piano seminterrato: 11.10x10.80 +<br>2.60x4.80 + 2.70x1.80 + 4.95x9.60               | 92,37  | € 1.300,00 | € 120.081,00 |
| Piano rialzato- primo: 7.50x3.60 +<br>12.40x12.45 + 6.00x3.80 + 2.40*1.50            | 207,78 | € 1.300,00 | € 270.114,00 |
| Terrazzi piano rialzato e primo:<br>6+6+9,5+18                                       | 13,83  | € 1.300,00 | € 17.979,00  |
| Sottotetto parzialmente abitabile:<br>5.50x3.90 + 8.50x4.60 + 2.70x1.70 + 3          | 57,92  | € 1.300,00 | € 75.296,00  |
| Giardino: 1000   | 100,00 | € 1.300,00 | € 130.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo                                    |        |            | € 613.470,00 |
| Particolare dimensione dell'edificio ed ampie metrature dei locali aumento del 5.00% |        |            | € 30.673,50  |
| Valore corpo   |        |            | € 644.143,50 |
| Valore accessori   |        |            | € 0,00       |
| Valore complessivo intero  |        |            | € 644.143,50 |
| Valore complessivo diritto e quota   |        |            | € 644.143,50 |

**Riepilogo:**

| ID   | Immobile                       | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Porzione abitazione bifamiliare (civico n° 30/A) | Abitazione di tipo civile [A2] | 471,89           | € 644.143,50                  | € 644.143,50           |

**16.3 Adegamenti 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% ) | € 193.243,05 |
| 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: | € 450.900,45 |
|---|--------------|

Date le caratteristiche dei beni, si ritiene di operare la vendita come n° 2 lotti indipendenti.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 06.03.2019

Revisione del 08.03.2019

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

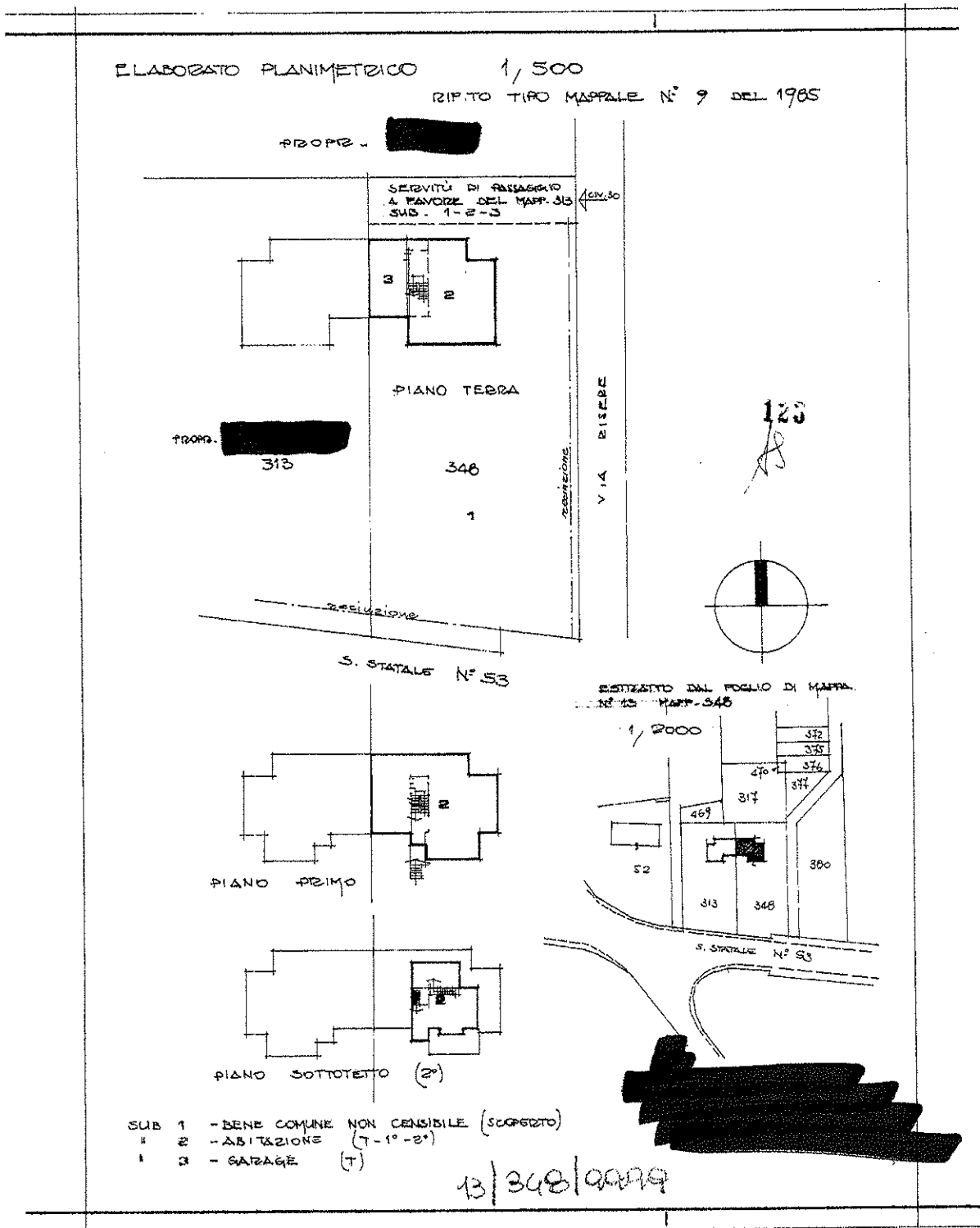
**Allegati.**

- Allegato 1.1 Visure catastali, estratto di mappa – LOTTO 1
- Allegato 1.2 Visure catastali, estratto di mappa – LOTTO 2
- Allegato 2.1 Ispezione ipotecaria - LOTTO 1
- Allegato 2.2 Ispezione ipotecaria - LOTTO 2
- Allegato 3 Pratiche edilizie – LOTTI 1-2
- Allegato 4 Certificato di destinazione urbanistica e insussistenza provvedimenti sanzionatori – LOTTI 1-2
- Allegato 5 Dichiarazione contratti d'affitto – LOTTI 1-2
- Allegato 6 Verbale di sopralluogo – LOTTI 1-2
- Allegato 7.1 Documentazione fotografica – LOTTO 1
- Allegato 7.2 Documentazione fotografica – LOTTO 2
- Attestato di Prestazione Energetica – LOTTO 1
- Attestato di Prestazione Energetica – LOTTO 2



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
tel./fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.l. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/12/2018 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 13 - Particella: 348 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/03/1985 - Data: 12/12/2018 - n. T156150 - Richiedente: Telematico

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



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/09/2018

Data: 19/09/2018 - Ora: 12.33.11

Segue

Visura n.: T156665 Pag: 1

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di PORTOGRUARO ( Codice: G914)<br>Provincia di VENEZIA |
| <b>Catasto Terreni</b>      | Foglio: 13 Particella: 348                                    |

### Area di enti urbani e promiscui dal 28/07/1988

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                             | DATI DERIVANTI DA |       |         |   |
|-----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|-------|---------|---|
|           | Foglio              | Particella | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m²)<br>ha are ca |                   | Deduz | Reddito | Agrario   |
| 1         | 13                  | 348        |     | -                | ENTE URBANO    | 14 60                       |                   |       |         | del 28/07/1988 in atti dal 27/04/1989 (n. 280788) |
| Notifica  |                     |            |     |                  |                |                             |                   |       |         |   |
| Partita 1 |                     |            |     |                  |                |                             |                   |       |         |   |

### Situazione dell'Immobile dal 31/12/1978

| N.            | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                 |                             |       | DATI DERIVANTI DA |         |  |
|---------------|---------------------|------------|-----|------------------|-----------------|-----------------------------|-------|-------------------|---------|--|
|               | Foglio              | Particella | Sub | Porz             | Quantità Classe | Superficie(m²)<br>ha are ca | Deduz |                   | Reddito | Agrario  |
| 1             | 13                  | 348        |     | -                | SEMINATIVO      | 1 1                         |       |                   |         | Tabella di variazione del 31/12/1978 in atti dal 30/03/1981 (n. 778) |
| Notifica      |                     |            |     |                  |                 |                             |       |                   |         |  |
| Partita 10099 |                     |            |     |                  |                 |                             |       |                   |         |  |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 313 - foglio 13 particella 349

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 31/12/1978

| N.   | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | fino al 13/04/1978    |
| DATI DERIVANTI DA del 31/12/1978 Variazione in atti dal 30/03/1981 Registrazione: (n. 778) |                 |                |                       |



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/09/2018

Data: 19/09/2018 - Ora: 12.33.11 Fine

Visura n.: T156665 Pag: 2

#### Situazione degli intestati dal 13/04/1978

| N. | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | fino al 28/07/1988    |

SCRITTURA PRIVATA del 13/04/1978 Voltura in atti dal 08/02/1982 Repertorio n.: 52919 Rogante: PASQUALIS Sede: PORTOGRUARO Registrazione: UR Sede: PORTOGRUARO n: 1182 del 02/05/1978 (n. 45881)

#### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                    |       | DATI DERIVANTI DA       |                      |  |
|----|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|--------------------|-------|-------------------------|----------------------|--|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz             | Qualita Classe | Superficie(m²)     | Deduz |                         | Reddito              |  |
| 1  | 13                  | 313        |     | -                | SEMINATIVO 1   | ha arc ca<br>29 70 |       | Dominicale<br>L. 60,885 | Agrario<br>L. 31,185 | Impianto meccanografico del 02/01/1978 |

Notifica Partita 10099

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 13/04/1978

| N. | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | fino al 28/07/1988    |

SCRITTURA PRIVATA del 13/04/1978 Voltura in atti dal 08/02/1982 Repertorio n.: 52919 Rogante: PASQUALIS Sede: PORTOGRUARO Registrazione: UR Sede: PORTOGRUARO n: 1182 del 02/05/1978 (n. 45881)

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | fino al 13/04/1978    |

Impianto meccanografico del 02/01/1978

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/09/2018

Data: 19/09/2018 - Ora: 12.35.54 Segue

Visura n.: T158281 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di PORTOGRUARO ( Codice: G914)

Provincia di VENEZIA

Catasto Fabbricati

Foglio: 13 Particella: 348 Sub.: 2

INTESTATO

1 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |  |                      |   |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|--|----------------------|---|
|    | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe |                   | Consistenza  | Superficie Catastale | Rendita   |
| 1  | Urbana              | 13     | 348        | 2   | 2                   |            | A/2       | 3      | 9,5 vani          | Totale: 254 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte**: 250 m <sup>2</sup> | Euro 588,76          | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

Indirizzo VIA RISERE n. 30 piano: T-1-2;  
effettuata con prot. n. VE0254454/2004 del 29/11/04

Notifica di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente

Partita Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/08/2014

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |             |                      |  |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|----------------------|--|
|    | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe |                   | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita  |
| 1  | Urbana              | 13     | 348        | 2   | 2                   |            | A/2       | 3      | 9,5 vani          |             | Euro 588,76          | VARIAZIONE del 28/08/2014 protocollo n. VE0175416 in atti dal 28/08/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 102984.1/2014) |

Indirizzo VIA RISERE n. 30 piano: T-1-2;  
effettuata con prot. n. VE0254454/2004 del 29/11/04

Notifica di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente

Partita Mod.58



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/09/2018

Data: 19/09/2018 - Ora: 12.35.54 Segue  
Visura n.: T158281 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/2002

| N.   | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |             |                      |  |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|----------------------|--|
|  | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe |                   | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita  |
| 1  | Urbana              | 13     | 348        | 2   | 2                   |            | A/2       | 3      | 9,5 vani          |             | Euro 588,76          | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/1985 protocollo n. 235008 in atti dal 08/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 123. I/1985) |
| Indirizzo: VIA RISERE n. 30 piano: T-1-S2. |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| Notifica: VEB0254454/2004                  |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| Partita: - Mod.58 -                        |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N.   | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |             |                      |  |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|----------------------|--|
|  | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe |                   | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita                                |
| 1  | Urbana              | 13     | 348        | 2   | 2                   |            |           |        |                   |             |                      | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo: VIA RISERE n. 30 piano: T-1-2.    |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| Notifica: -                                  |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| Annotazioni: rendita catastale da verificare |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| Partita: 4536 Mod.58 -                       |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |

### Situazione degli intestati dal 01/10/2014

| N.  | DATI ANAGRAFICI |  |  |  | CODICE FISCALE |  |  |  | DIRITTI E ONERI REALI |  |  |  |
|---|-----------------|--|--|--|----------------|--|--|--|-----------------------|--|--|--|
| 1   | [REDACTED]      |  |  |  | [REDACTED]     |  |  |  | (1) Proprietà per I/I |  |  |  |
| DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/10/2014 Repertorio n.: 185791 Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI (n. 18462.4/2014) |                 |  |  |  |                |  |  |  |                       |  |  |  |

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N.   | DATI ANAGRAFICI |  |  |  | CODICE FISCALE |  |  |  | DIRITTI E ONERI REALI                          |  |  |  |
|--|-----------------|--|--|--|----------------|--|--|--|--|--|--|--|
| 1  | [REDACTED]      |  |  |  | [REDACTED]     |  |  |  | (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 01/10/2014 |  |  |  |
| DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987 |                 |  |  |  |                |  |  |  |  |  |  |  |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/09/2018 - Ora: 12.35.54 Fine

Visura n.: T158281 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/09/2018

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/09/2018

Data: 19/09/2018 - Ora: 12.34.44 Segue  
Visura n.: T157589 Page: 1

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di PORTOGRUARO ( Codice: G914)<br>Provincia di VENEZIA |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Foglio: 13 Particella: 348 Sub.: 3                            |

### INTESTATO

|   |            |                        |
|---|------------|------------------------|
| 1 | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 1/1 |
|---|------------|------------------------|

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     |            |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |                           | DATI DERIVANTI DA |   |
|----|---------------------|--------|------------|-----|------------|-------|---------------------|--------|-------------------|---------------------------|-------------------|---|
|    | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona       | Micro | Categoria           | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale      |                   | Rendita   |
| 1  | Urbana              | 13     | 348        | 3   | Cens. Zona | Zona  | C/6                 | 6      | 47 m <sup>2</sup> | Totale: 51 m <sup>2</sup> | Euro 140,79       | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

|           |                            |         |   |        |   |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------|----------------------------|---------|---|--------|---|--|--|--|--|--|--|--|
| Indirizzo | VIA RISERE n. 30 piano: T; |         |   |        |   |  |  |  |  |  |  |  |
| Notifica  | VE0254454/2004             | Partita | - | Mod.58 | - |  |  |  |  |  |  |  |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/2002

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     |            |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |                      | DATI DERIVANTI DA |  |
|----|---------------------|--------|------------|-----|------------|-------|---------------------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|--|
|    | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona       | Micro | Categoria           | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale |                   | Rendita  |
| 1  | Urbana              | 13     | 348        | 3   | Cens. Zona | Zona  | C/6                 | 6      | 47 m <sup>2</sup> |                      | Euro 140,79       | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/1985 protocollo n. 235008 in atti dal 08/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 123. I/1985) |

|           |                            |         |   |        |   |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------|----------------------------|---------|---|--------|---|--|--|--|--|--|--|--|
| Indirizzo | VIA RISERE n. 30 piano: T; |         |   |        |   |  |  |  |  |  |  |  |
| Notifica  | VE0254454/2004             | Partita | - | Mod.58 | - |  |  |  |  |  |  |  |

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     |            |       | DATI DI CLASSAMENTO |        |             |                      | DATI DERIVANTI DA |  |
|----|---------------------|--------|------------|-----|------------|-------|---------------------|--------|-------------|----------------------|-------------------|--|
|    | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona       | Micro | Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie Catastale |                   | Rendita                                |
| 1  | Urbana              | 13     | 348        | 3   | Cens. Zona | Zona  |                     |        |             |                      |                   | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |

|           |                            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------|----------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Indirizzo | VIA RISERE n. 30 piano: T; |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------|----------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/09/2018

Data: 19/09/2018 - Ora: 12.34.44 Fine

Visura n.: T157589 Pag: 2

|             |                                 |         |      |        |   |
|-------------|---------------------------------|---------|------|--------|---|
| Notifica    | -                               | Partita | 4536 | Mod.58 | - |
| Annotazioni | rendita catastale da verificare |         |      |        |   |

#### Situazione degli intestati dal 01/10/2014

| N.   | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/10/2014 Repertorio n.: 185791 Rogante: CHIODI DABLI ENRICO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI (n. 18462 4/2014) |                 |                |                       |

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N.   | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                          |
|--|-----------------|----------------|--|
| 1  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 01/10/2014 |
| DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987 |                 |                |  |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO  
F. 19, rend. 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

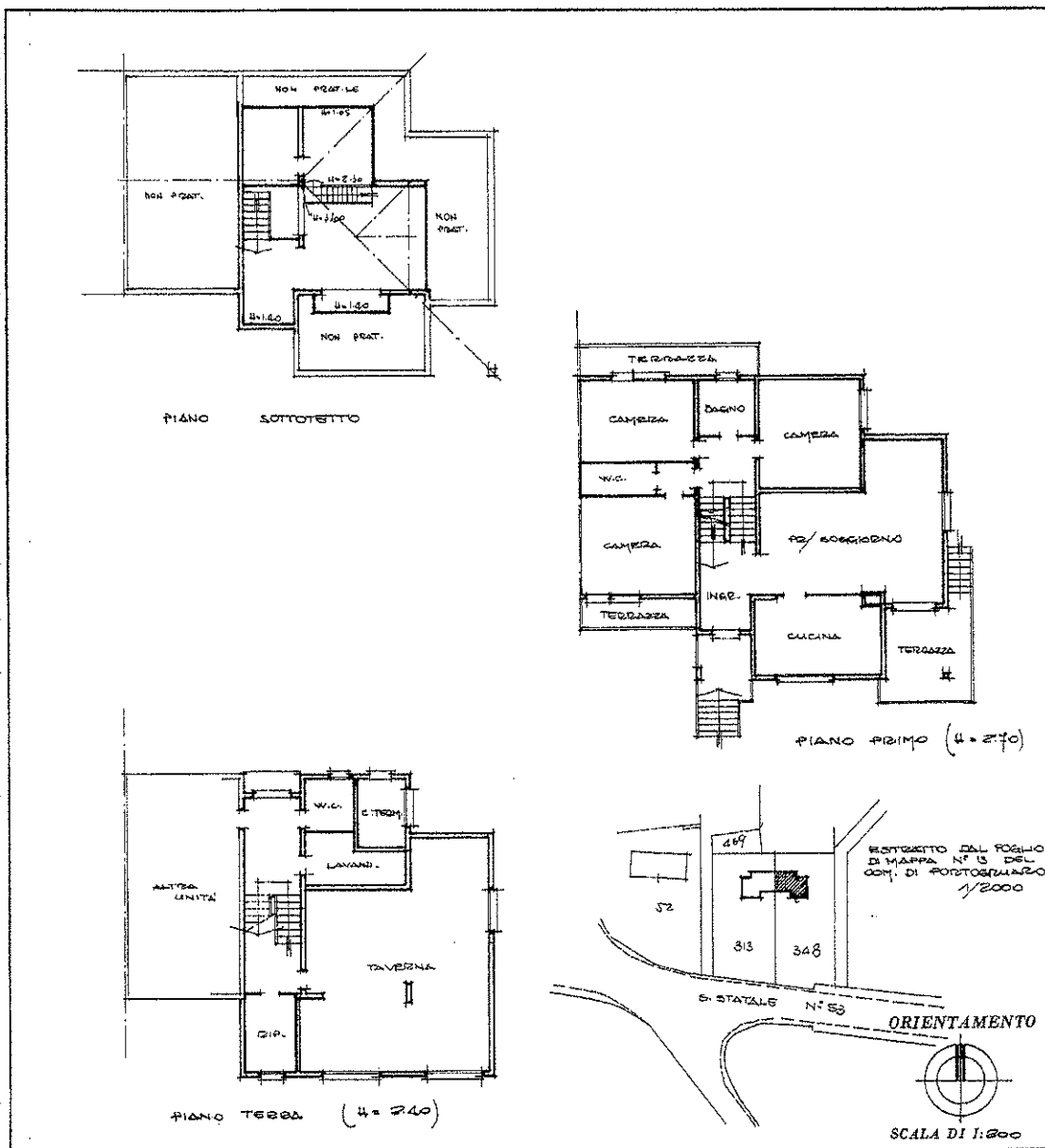
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 620)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTOGRUARO Via RISERE 30

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO |                   |
|---|-------------------|
| DATA PROT. N°                                 | F. 13 mapp. 348/2 |
|   | 1/20              |

Compilata dal Geom. Gian Paolo PAVAN  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Venezia  
DATA 16 Gennaio 1985  
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2018 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 13 - Particella: 348 - Subalterno: 2 ->  
VIA RISERE n. 30 piano: T-1-2;

MODULARIO  
F. 19/rend. 497



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

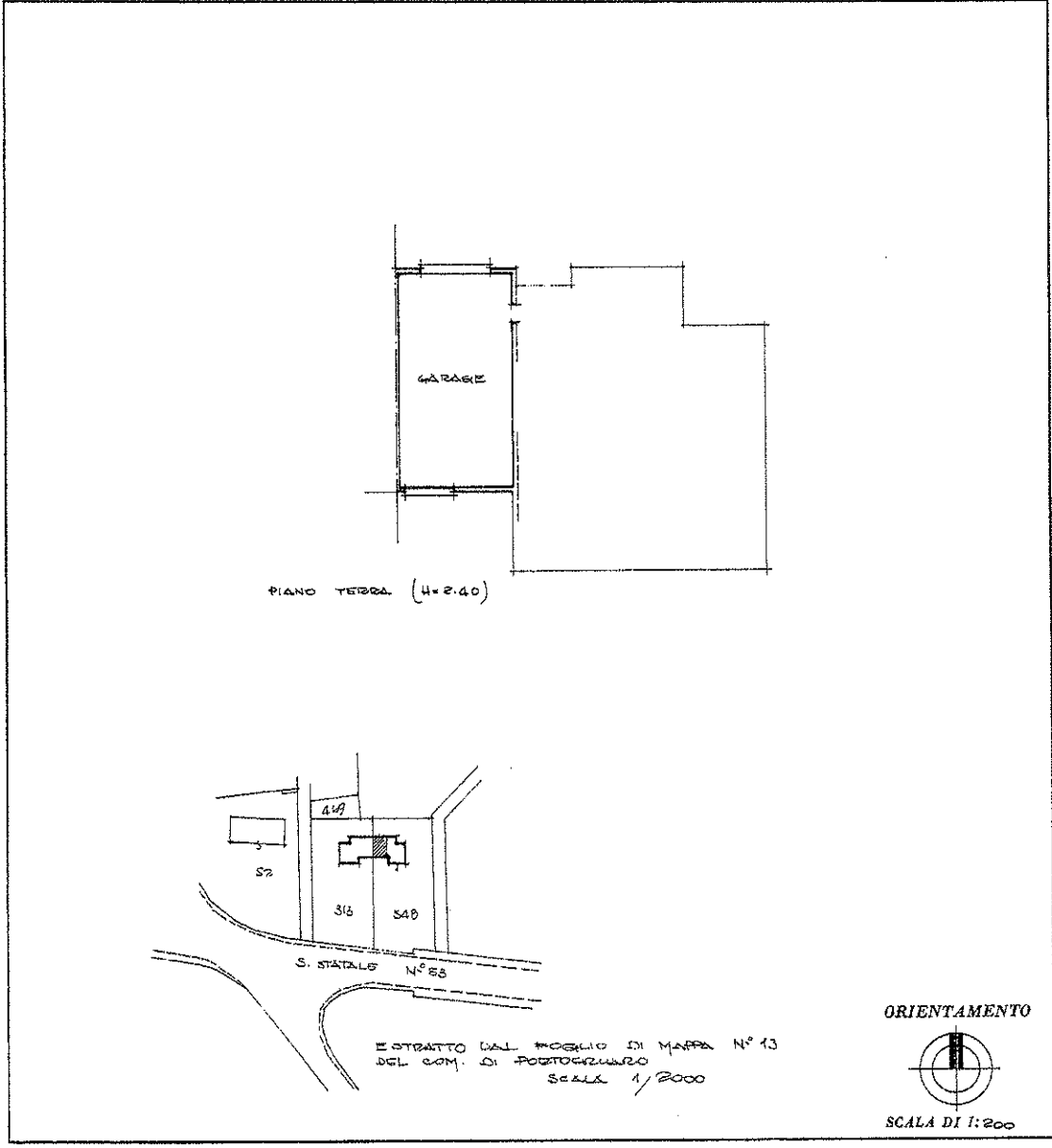
Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTOGRUARO Via RISERVA 30  
 Ditta [REDACTED]  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

|               |     |                   |
|---------------|-----|-------------------|
| DATA PROT. N° | 125 | F. 13 mapp. 348/3 |
|---------------|-----|-------------------|

Compilata dal Geom. Gian Paolo PAVAN  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
 Iscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di Venezia  
 DATA 16 Gennaio 1985  
 Firma [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2018 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 13 - Particella: 348 - Subalterno: 3 >  
 VIA RISERVA n. 30 piano: T;