

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

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **62/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Alloggio al piano**  
**terra e pertinenza esclusiva**

**Esperto alla stima:** Umberto Natalucci  
**Codice fiscale:** NTLMRT42B06H501Y  
**Partita IVA:** 00155840937  
**Studio in:** Largo San Giovanni 9 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 043429786  
**Fax:**  
**Email:** umberto.natalucci@italtecnica.it  
**Pec:** umberto.natalucci@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Montecassino 50 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

**Descrizione zona:** L'ambito sostanzialmente è compreso nella frazione di Summaga di Portogruaro, un nucleo abitato di circa 1600 abitanti. La zona in particolare è sufficientemente servita da esercizi commerciali e servizi pubblici. Urbanisticamente l'area oggetto di indagine è definita centro storico minore.

**Lotto:** 001 - Alloggio al piano terra e pertinenza esclusiva

**Corpo:** Alloggio al piano terra

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

**Dati Catastali:** foglio 23, particella 372, subalterno 3, indirizzo Via Montecassino 50, piano Terra, comune Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 125, rendita € 340,86

**Intestatari:** [REDACTED]

### 2. Possesso

**Bene:** Via Montecassino 50 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Alloggio al piano terra e pertinenza esclusiva

**Corpo:** Alloggio al piano terra

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Montecassino 50 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Alloggio al piano terra e pertinenza esclusiva

**Corpo:** Alloggio al piano terra

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Montecassino 50 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Alloggio al piano terra e pertinenza esclusiva

**Corpo:** Alloggio al piano terra

**Creditori Iscritti:** Italfondiaro S.p.a.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Montecassino 50 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Alloggio al piano terra e pertinenza esclusiva

**Corpo:** Alloggio al piano terra

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Montecassino 50 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Alloggio al piano terra e pertinenza esclusiva

**Corpo:** Alloggio al piano terra

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Montecassino 50 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026  
**Lotto:** 001 - Alloggio al piano terra e pertinenza esclusiva  
**Corpo:** Alloggio al piano terra  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Montecassino 50 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026  
**Lotto:** 001 - Alloggio al piano terra e pertinenza esclusiva  
**Prezzo da libero:** € 111.200,00  
**Prezzo da occupato:** --

## Premessa

Quale perito estimatore incaricato dal Tribunale di Pordenone per L'Esecuzione Immobiliare n. 62/2018 relativa all'unità immobiliare residenziale compresa nell'edificio condominiale sito in Comune di Portogruaro (VE) in Via Montecassino 50, censita in catasto al foglio 23 mappale 372 sub 3 del Comune di Portogruaro, è stato effettuato un primo sopralluogo il giorno 28.11.2018 alle ore 9.30, presenti anche il geom. Tomasella Michele quale custode giudiziario incaricato dal Tribunale di Pordenone e la signora [REDACTED] intestataria e parte esecutata. Un secondo definitivo sopralluogo è stato effettuato in data 13.02.2019 ancora alla presenza della signora [REDACTED]

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale composto da altre due abitazioni e una superficie scoperta con posti auto condominiali e area verde comune.

L'accesso all'appartamento posto al piano terra avviene attraverso l'ingresso comune alle altre unità abitative. L'alloggio comprende una zona giorno con soggiorno, cucina e piccola lavanderia con servizio igienico e una zona notte con due camere e bagno. Inoltre nel "retro" è dotata di un'area scoperta ad uso esclusivo. Nell'appartamento sono in corso lavori di manutenzione ordinaria che interessa l'intero appartamento con le sue finiture ed impianti.

Gli intonaci delle pareti e dei soffitti sono ammalorati e necessitano di rasature e delle tinteggiature finali. Le pareti portanti evidenziano, nella parte bassa e per un'altezza di circa 50-70 cm, scrostamenti dell'intonaco per risalita di umidità.

Le pavimentazioni sono in listoni di legno ad esclusione dei bagni che sono piastrellati, così come i rivestimenti.

Alcune aperture interne e un caminetto sono rifiniti con elementi sagomati in pietra giallo d'Istria.

Le finestre hanno serramenti in legno, sono dotati di vetrocamera e inferriate esterne con interposte tende a rullo oscuranti a comando elettrico. Le due portefinestre sono prive di serramento e dotate dei soli scuri esterni. Le porte interne sono in legno laccato. Alcune sono rimosse e due, completamente mancati.



Beni in **Portogruaro (VE)**  
Località/Frazione **Summaga**  
Via Montecassino 50

**Lotto: 001 - Alloggio al piano terra e pertinenza esclusiva**

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

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

Atto di compravendita del 31.07.2000 protocollo n. 70621 trascrizione in atti dal 30.08.2000 Repertorio n.13366 Rogante: PASQUALIS PAOLO Sede: PORTOGRUARO Registrazione Compravendita: n. 16358.1/2000

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

**Identificativo corpo:** Alloggio al piano terra e pertinenza esclusiva

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Summaga, Via Montecassino 50**

Note: Trattasi di un'unità immobiliare residenziale posta al piano terra, compresa in un immobile di tre piani, composto da tre alloggi, ubicato lungo Via Montecassino al civico 50 nella frazione di Summaga di Portogruaro (VE).

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 23, particella 372, subalterno 3, indirizzo Via Montecassino 50, piano Terra, comune Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 125, rendita € 340,86

**Conformità catastale:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: La Variazione Catastale presentata in data 25.02.1999 n. C00420.1/1999 per "Diversa distribuzione degli spazi interni", risulta conforme a quanto realizzato.

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

Trattasi di una frazione del Comune di Portogruaro che dista circa 3 km dal centro. La zona è prettamente residenziale con alcuni insediamenti commerciali e artigianali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con possibilità di parcheggio pubblico.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio Postale, farmacia e piccoli esercizi commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro a circa km 3

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Reghena

**Attrazioni storiche:** Abbazia di Summaga del X-XI secolo e Museo Nazionale Concordiese.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria e autostazione di Portogruaro a circa 3 km

**3. STATO DI POSSESSO:**



**Libero**

Note: L'appartamento non risulta occupato. È privo di arredi e con utenze degli impianti disattivate.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale attiva a favore di Italfondiaro S.p.a. contro [REDACTED] derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito del notaio Tiziana Dalla Portadi, in data 30/05/2013 ai nn. 4492/3241; Registrato a Portogruaro in data 06/06/2013 ai nn. 935/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/06/2013 ai nn. 15903/2205; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondiaro S.p.a. contro [REDACTED] derivante da: Decreto ingiuntivo in data 17/06/2015 ai nn. 2708/16698; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Italfondiaro S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento registrato a Tribunale di Pordenone depositato in data 12/02/2018 ai nn. 997/1 modello C 469/1

**- Trascrizione**

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità del 22./05/2018 Registro Particolare 11534 Registro Generale 16655 Pubblico Ufficiale Pasqualis Paolo Repertorio 13366 del 31/07/2000

Dati precedenti [REDACTED] precedente proprietaria

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Per informale accordo tra condomini, vengono ripartite per una quota di 1/3 per ciascuna unità. Da dichiarazioni dei condomini gli importi sono di modesta entità, pari a circa € 150,00-200,00 annui per ciascuno.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non risultano

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

**Millesimi di proprietà:** per la quota di 264/1000 (duecentosessantaquattro millesimi) del Condominio "Residenza Casarotto".

Per quanto riguarda le spese di consumo relative all'accesso carraio (illuminazione del sottoportico, cancello motorizzato, ecc.) ed inoltre di pulizia e di manutenzione ordinaria e straordinaria è attribuita la quota di 208/1000 (duecentootto millesimi).

Il tutto come evidenziato nell'allegato atto di compravendita.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO. L'accesso condominiale da Via Montecassino presenta n. 3 gradini non accessibili e l'accesso dal cortile nel retro presenta n. 1 gradino di cm 15 pertanto l'unità immobiliare non risulta accessibile autonomamente da un portatore di handicap.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** per i vincoli e le dotazioni condominiali si fa riferimento a quanto riportato nell'art. 4 dell'atto di compravendita dell'immobile (posto in allegato) e che riguardano la regolamentazione dell'utilizzo delle aree esterne e del passo carraio;

**Attestazione Prestazione Energetica:** non esistente e non si è potuto redigere il documento poiché, presupposto necessario è costituito dal requisito indispensabile della caldaia esistente pri-



va di libretto di manutenzione; il tutto privo di iscrizione presso il Catasto Impianti Termici della Regione Veneto e, data l'impossibilità di procedere attualmente per la disattivazione dell'allacciamento alla rete del gas.

**Indice di prestazione energetica:** Non rilevabile

**Note Indice di prestazione energetica:** Non rilevabile

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

**Avvertenze ulteriori:** per clausola contrattuale, vi è la possibilità di costruire sullo scoperto esclusivo (sub 7 mapp. 372 ) una pergola con struttura in travetti di legno appoggiata sul muro condominiale lato sud (art. 4 dell'atto di compravendita).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Attuale proprietario:** [REDACTED] Piena proprietà 1/1

**Precedente proprietario:** [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** [REDACTED]

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Concessione edilizia

**Note tipo pratica:** rilasciata in data 11.03.1998

**Per lavori:** Restauro e risanamento conservativo

**Abitabilità:** rilasciata in data 09.09.1998 con prot. n. 15712/P

### 7.1 Conformità edilizia:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Rispetto al progetto depositato e assentito dal Comune di Portogruaro. Sono evidenti delle differenze della situazione esistente riferite alle ripartizioni interne e all'attribuzione dei relativi spazi.

**Regolarizzabili mediante:** SCIA in Sanatoria

**Descrizione delle opere da sanare:** Aggiornamento delle ripartizioni interne.

**Note:** Per la regolarizzazione si prevede una spesa di € 1.000,00 di sanzione e € 1.000,00 di spese tecniche

7.2 Conformità urbanistica	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A2 Centri storici minori
Norme tecniche di attuazione:	Insedimenti di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale anche dei centri storici minori di Portovecchio, Pradipozzo e Summaga e quelli esterni alle mura antiche di Portogruaro
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (solo in quanto ricadente in zona A2)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Nei casi di singoli edifici o gruppi di edifici privi di





Solai interpiano	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>murature in pietrame e mattoni</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	tipologia: <b>finestre ad anta unica con vetrocamera</b> <b>porte finestre con serramento interno mancante e scuri esteri</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tende avvolgibili oscuranti con comando elettrico</b> materiale protezione: <b>alcuni hanno inferriate in acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b> Note:
Infissi interni	tipologia: <b>porte a battente – alcune smontate e n. 2 mancanti</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b> Note:
Pareti perimetrali	materiale: <b>murature in pietrame e mattoni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco a civile da riprendere con rasatura e tinteggiatura</b> condizioni: <b>strutturalmente buone ma con necessità di importanti interventi di risanamento nella parte bassa per la risalita dell'umidità.</b>
Pavimentazione esterna	materiale: <b>tipo Betonella</b> condizioni: <b>discrete con necessità di manutenzione e pulizia generale</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>listoni in legno incollato e piastrelle nei bagni</b> condizioni: <b>buone</b>
Soffitti	materiale: <b>intonaco a civile da riprendere con rasatura e tinteggiatura</b> condizioni: <b>finitura da riprendere completamente</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>blindato ad anta</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimenti pareti	ubicazione: <b>nei bagni</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: <b>due aperture interne sono dotate di riquadri decorati in pietra giallo d'Istria.</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna tv collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b>
Antifurto	Note: <b>Non presente</b>
Citofonico	Note: <b>Non presente</b>





Condizionamento	<p>tipologia: <b>autonomo</b>          alimentazione: <b>elettrico</b>          rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b>          diffusori: <b>convettori</b>          condizioni: <b>da ristrutturare</b> completamente          conformità: <b>non a norma</b></p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>          tensione: <b>220V</b>          condizioni: <b>incompleto</b>          Note: risultano mancanti tutte le prese e gli interruttori          La dichiarazione di conformità dell'impianto risulta depositata presso gli uffici tecnici comunali allegata ai documenti per il rilascio del certificato di abitabilità</p>
Fognatura	<p>tipologia: <b>per quanto accertabile separata</b>          rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b>          recapito: <b>pozzo perdente</b>          ispezionabilità: <b>sufficiente</b>          condizioni: <b>sufficienti</b>          Note: Necessità di procedere allo svuotamento periodico del pozzo perdente.</p>
Gas	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>          alimentazione: <b>metano</b>          rete di distribuzione: <b>metallo</b>          condizioni: <b>sufficienti</b>          Note: l'impianto alimenta i fornelli e la caldaia dell'impianto di riscaldamento. La dichiarazione di conformità dell'impianto risulta depositata presso gli uffici tecnici comunali allegata ai documenti per il rilascio del certificato di abitabilità.</p>
Idrico sanitario	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>          alimentazione: <b>acquedotto comunale</b>          condizioni: <b>buone</b>          Note: Manca il lavabo nel bagno principale. La dichiarazione di conformità dell'impianto risulta depositata presso gli uffici tecnici comunali allegata ai documenti per il rilascio dell'abitabilità.</p>
Termico	<p>tipologia: <b>autonomo</b>          alimentazione: <b>metano</b>          diffusori: <b>impianto con serpentine a pavimento e radiatori a parete nei bagni</b>          condizioni: <b>per quanto accertabile buono l'impianto a pavimento, radiatori smontati, la caldaia posta all'esterno non è funzionante, priva di libretto di manutenzione e registrazione al Catasto Impianti.</b>          Note: la dichiarazione di conformità dell'impianto risulta depositata presso gli uffici tecnici comunali allegata ai documenti per il rilascio del certificato di abitabilità, manca il libretto della caldaia</p>

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici si è verificato che le misure rilevate coincidono con quelle della planimetria catastale.

Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, tralasciando i coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) delle superfici accessorie e principali, in quanto il "corpo" è compo-



sto esclusivamente da vani principali e accessori diretti con coefficiente 1,00. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Superficie lorda reale	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti	127,00	1,00	127,00

#### 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: Primo semestre 2018

Zona: Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1300

#### Accessori:

L'unità immobiliare dispone di n. 2 accessori, il primo è l'uso esclusivo di un area esterna scoperta (adiacente all'alloggio) pavimentata tipo in Betonella, identificata come sub. 7, il secondo è a titolo di servitù, l'uso esclusivo del posto macchina sullo scoperto comune sub. 1, identificato con la sigla "P1", il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita.

Area esterna, scoperta esclusiva, posta al piano terra, sviluppa una superficie complessiva di circa mq 50,00, distinta in catasto fabbricati al foglio 23 mappale 372 subalterno 7	Valore a corpo <b>€ 7.500,00</b>
Posto auto esclusivo sullo scoperto comune sub. 1, sviluppa una superficie complessiva di circa mq 15,00, identificato con la sigla "P1" nella planimetria allegata all'atto di compravendita.	Valore a corpo <b>€ 5.000,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per la valutazione del immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria ed osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente



**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Uffici del registro di Venezia;  
 Ufficio tecnico di Portogruaro;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare di Portogruaro;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1100,00 - 1300,00;  
 Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.  
 Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.)

Parametri medi di zona - Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate  
 periodo: anno 2018 - semestre 1, zona: R1, tipo di destinazione: residenziale, tipologia: abitazioni civili, superficie di riferimento: lorda, stato conservativo: ottimo, valore di mercato minimo: 1.100 €/mq, valore di mercato massimo: 1.300 €/mq.

**8.2 Valutazione corpi:**

L'alloggio necessita di interventi di completamento della ristrutturazione sospesa. Nelle murature lato interno e per circa 50-70 cm da terra, sono presenti scrostamenti degli intonaci provocati da muffe e umidità di risalita. Gli intonaci di pareti e soffitti sono carenti nel loro completamento sino alla rasatura e tinteggiatura finale. Sono mancanti serramenti interni ed esterni: due portafinestre, due porte interne. Inoltre necessitano di ristrutturazione i serramenti rimanenti. L'impianto elettrico necessita di completamento per quanto riguarda le prese e gli interruttori. Ugualmente gli impianti termico ed idro-sanitario sono da completare.

Il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1.100 ÷ 1.300 €/mq) si riferisce a uno stato conservativo "ottimo". Nel caso in esame si sono accertate condizioni che portano a ritenere lo stato dell'immobile in condizioni di non immediato utilizzo, con situazione strutturale buona e finiture con notevoli carenze. Sono tuttavia da tenere in considerazione le "comodità" accessorie quali il posto auto e lo scoperto esclusivo. Di buon valore l'architettura dell'edificio e l'area in cui è situato, sia dal punto di vista edilizio che ambientale.

Considerando quindi:

- l'attuale stasi del settore edilizio immobiliare;
- il taglio di superficie e il livello di piano;
- le condizioni e l'età dell'immobile;
- la necessità di interventi di completamento della ristrutturazione in corso;
- la posizione e la tipologia architettonica dell'edificio;
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili;

si ritiene equo applicare il valore unitario di 950,00 €/m<sup>2</sup>



**Stima sintetica comparativa**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali e accessori diretti	127,00	€ 950,00	€ 120.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.650,00
Valore corpo			€ 120.650,00
Valore accessori			€ 12.500,00
Valore complessivo intero			€ 133.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.150,00

**Riepilogo:**

Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione di tipo civile con annessa aree scoperte accessorie	127,00	€ 133.150,00	€ 133.150,00

<b>8.3</b>	<b>Adeguamenti e correzioni della stima:</b>	
	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% )	€ 19.972,50
	Spese tecniche di regolarizzazione edilizia con SCIA in sanatoria e sanzione	€ 2.000,00
<b>8.4</b>	<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 111.167,50
	Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 111.200,00

**ALLEGATI**

- 01) Atto di provenienza (compravendita);
- 02) Certificato di abitabilità;
- 03) Documentazione fotografica;
- 04) Elaborato grafico pianta;
- 05) Estratto di P.R.G.C.;
- 06) N.T.O. ZTO A2 (art. 20);
- 07) Estratto mappa catastale 1:2000;
- 08) Planimetria sub 3;
- 09) Visura catastale;
- 10) Visura catastale storica per immobile;
- 11) Elaborato planimetrico (esplicativo).

Pordenone 25 febbraio 2019

L'Esperto alla stima  
**Ing. Umberto Natalucci**

(documento firmato con firma digitale)





ESTRATTO CATASTALE foglio 23 mappale 372

1:2000

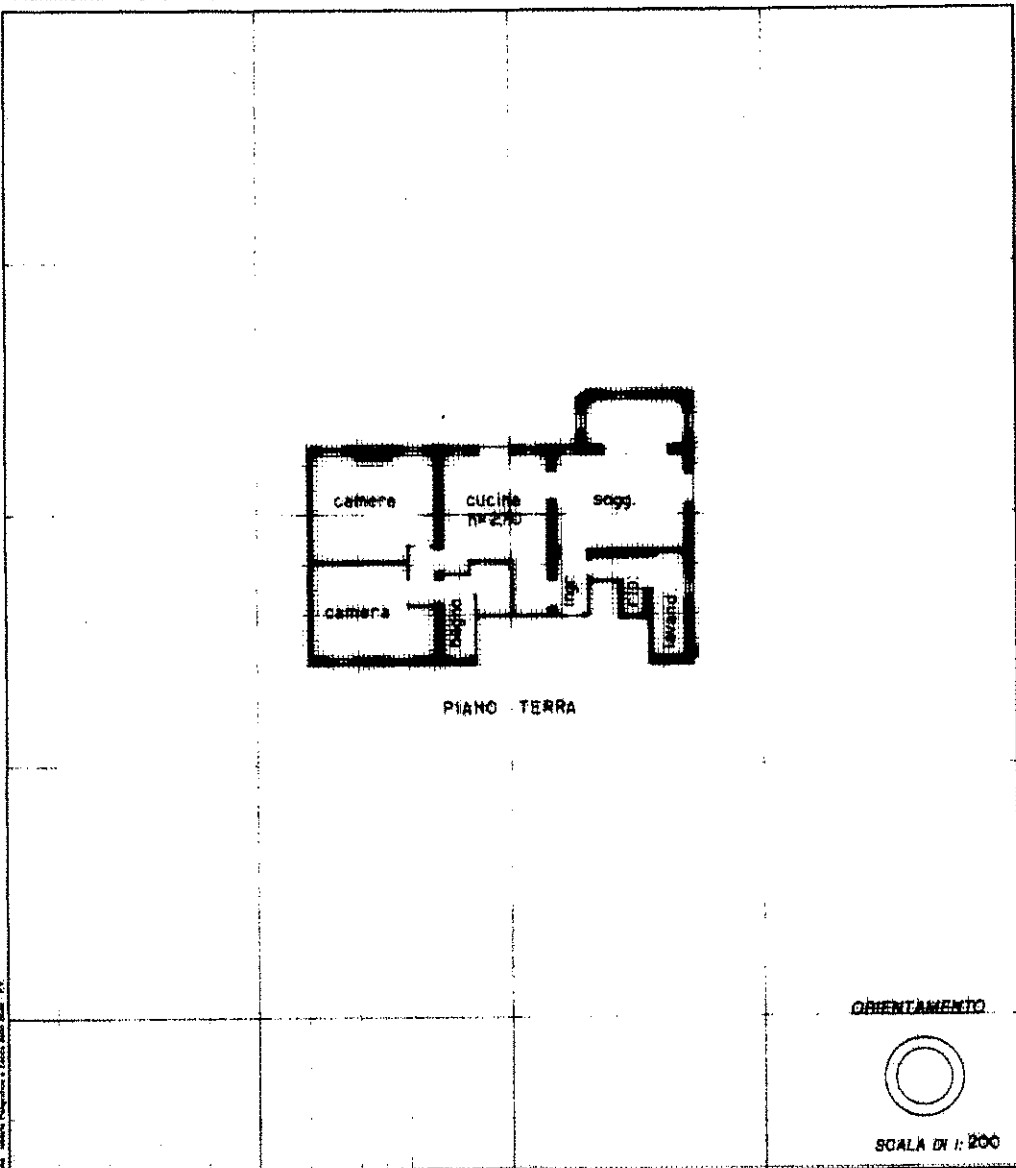
MODULARIO  
F. rig. rend. 487



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

MOD. BN (CEU)  
LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORTOGRUARO..... via MONTECASSINO..... civ. 50.....



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completata dal ING. [redacted] (Fotico)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		100420/44
Identificativi catastali F. 23 n. 372 sub 3	Iscritto all'albo de INGEGNERI della provincia di VENEZIA data 16.02.99 Firma [redacted]	15 FEB. 1999

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2018 - Comune di PORTOGRUARO (G914) - < Foglio: 23 - Particella: 372 - Subalterno: 3 >  
VIA MONTECASSINO n. 50 piano: 1;

MODULARIO  
P. - Catasto - 431

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

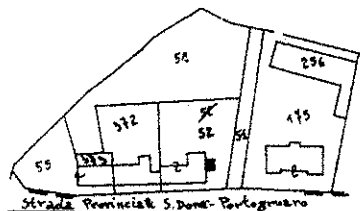
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>PORTOGRUARO</u>	C.T. Sez. <u>Fgl. 23. Mapp. 372</u>
Via/piazza <u>MONTECASSINO</u> n. <u>50</u>	C.E.U. Sez. <u>Fgl. 23. Mapp. 372</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u> Tipo mappa n. <u>del</u>



Aut. Catasto - Portogruaro - 25/02/1999 - P. - Catasto - 431

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo <u>100410/99</u>	<b>11 FEB 1999</b>	<u>16.02.99</u>
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. _____		
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. _____		

MODULARIO  
F. - Catasto - 432

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/2 CEU

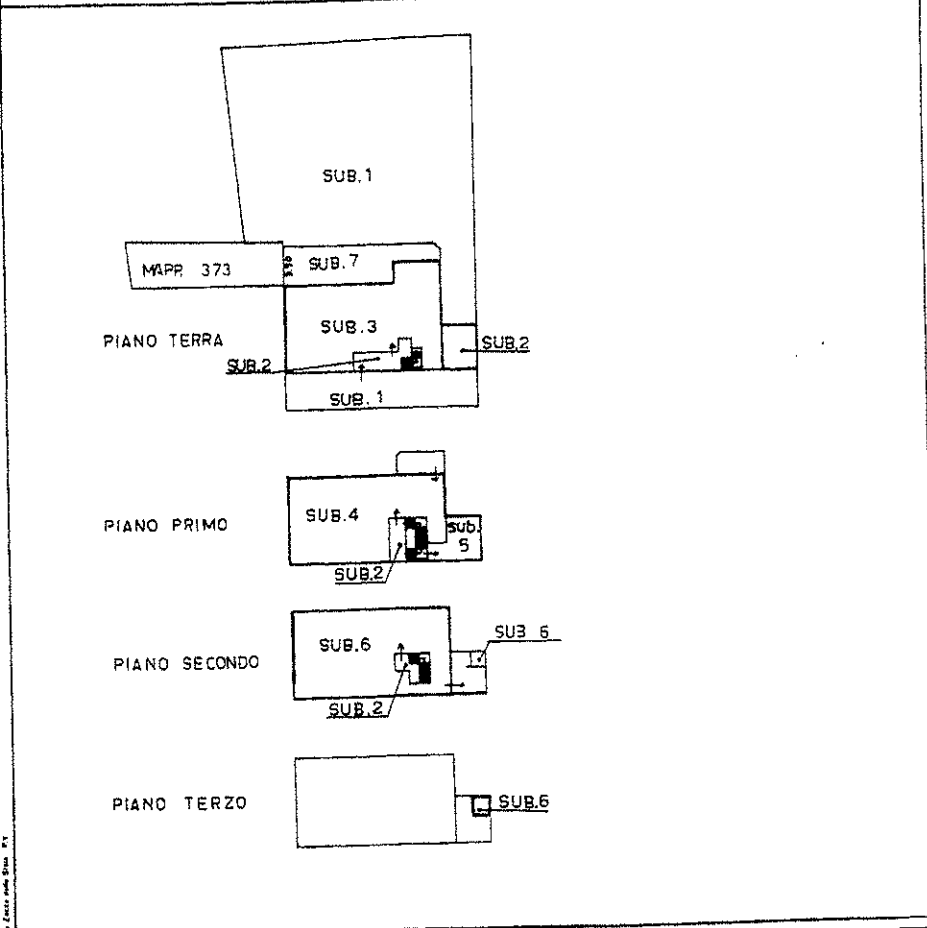
Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di .....

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n	del
PORTOGRUARO		23	372	15319	24.10.1997

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI scala 1: 500



<p><b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b></p> <p>Protocollo <u>100.420/11</u></p> <p>Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. <u>25 Feb 1999</u></p> <p>Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. <u>.....</u></p>	<p>L'operatore <u>.....</u></p> <p>IL TECNICO <u>11/02/99</u></p>
---	---



MODULARIO  
P. Catasto - 433

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del			
PORTOGRUARO			23	52-372	15319 24.10.97			
Numero	Sub.	UBICAZIONE		N	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
		via/		civico				
52	1	Montecassino		44	T-1			Soppresso
52	2	Montecassino		46	T			Soppresso
52	3	Montecassino		48	T			Soppresso
52	4	Montecassino		50	T-1-2-3			Soppresso
52	5	Montecassino						Bene comune non censibile a servizio del sub:6
52	6	Montecassino		44	T-1			Abitazione
52	7	Montecassino		48	T			Negozi
52	8	Montecassino		46	T			Negozi
52	9	Montecassino						Bene comune non censibile a servizio dei sub.6-7-8
372	1	Montecassino						Bene comune non censibile a servizio dei sub.3-4-5-
372	2	Montecassino						Vano scala e portico comuni non censibili a servizio dei sub.3-4-5-
372	3	Montecassino		50	T			Abitazione
372	4	Montecassino		50	1			Abitazione
372	5	Montecassino		50	1			Ripostiglio
372	6	Montecassino		50	2-3			Abitazione
372	7	Montecassino		50				Scoperto ad uso esclusivo del sub.3
373		Montecassino						Area urbana di mq.63

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

L'operatore

25 FEB 1999

IL TECNICO

16.02.1999