
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:

N° Gen. Rep. **176/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 -Supermercato
002 - Abitazione**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434647394

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Fausta - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Supermercato

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

88, subalterno 5, indirizzo via Fausta, piano T, comune Portogruaro, categoria D/8, rendita € 3.264,01

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

88, subalterno 6, indirizzo Via Fausta, piano T-1, comune Portogruaro, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 158, rendita € 433,82

2. Possesso

Bene: via Fausta - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Supermercato

Corpo: A

Possesso: Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: A

Possesso: Occupato da

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Fausta - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Supermercato

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Fausta - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Supermercato

Corpo: A

Creditori Iscritti: Bcc Gestione Crediti Società per la gestione dei crediti spa,
Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: Bcc Gestione Crediti Società per la gestione dei crediti spa,
Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

5. Comproprietari

Beni: via Fausta - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Supermercato

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Fausta - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Supermercato

Corpo: A

Misure Penali: Non rilevate

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Fausta - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Supermercato

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Fausta - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Supermercato

Prezzo da libero: **411.384,75**

Lotto: 002 - Abitazione

Prezzo da libero: **107.630,82**

Beni in **Portogruaro (VE)**
Località/Frazione **Lugugnana**
via Fausta n. 53

Lotto: 001 - Supermercato

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Lugugnana, via Fausta

Quota e tipologia del diritto
100/100 di

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 71, particella 88, subalterno 5, indirizzo via Fausta, piano T, comune Portogruaro, categoria D/8, rendita € 3.264,01

Confini: a nord con il mappale 24, a est con i mappali 55/77/76 a sud con il mappale 524 a ovest con i mappali 481/483

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: risulta mancante la porzione in ampliamento. Si dovrà presentare pratica Pregeo e Do.c.Fa per un costo stimato di € 1.500,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una zona centrale dell'abitato di Lugugnana lungo la statale Jesolana

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro Derivante da: garanzia mutuo; A rogito di Notaio Roberto Cortelazzo in data 23/06/2011 ai nn. 24288; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/06/2011 ai nn. 21251/4205; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro A rogito di Notaio Roberto Cortelazzo in data 14/10/2014 ai nn. 721; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/10/2014 ai nn. 26087/3947; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Bcc Gestione Crediti Società per la gestione dei crediti spa contro Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 19/07/2018 ai nn. 2128/2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 07/08/2018 ai nn. 27609/18958.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: E' stato redatto l'ape a firma del geom. Schiavo Stefania ed è stato necessario far redigere il libretto della caldaia

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 29/07/1991.

Titolare/Proprietario: dal 29/07/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Roberto Cortelazzo, in data 29/07/1991, ai nn. 988/402; trascritto a Venezia, in data 06/08/1991, ai nn. 16904/12064.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11241 e successive varianti.
Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: nuova costruzione fabbricato ad uso mostra e vendita macchine agricole con sovrastante abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/01/1981
Rilascio in data 02/03/1982 al n. di prot. 1455
Abitabilità/agibilità in data 21/06/1982

Numero pratica: A950F237 e successive varianti.
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato commerciale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 19/07/1995
Rilascio in data 22/03/1997 al n. di prot. 1551
Abitabilità/agibilità in data 22/05/2003 al n. di prot. 24334
NOTE: Varianti alla Concessione Edilizia: Dia del 20/07/1999 Dia del 117/01/2000

Numero pratica: C03/307
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: ampliamento di un fabbricato ad uso commerciale
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 03/09/2003 al n. di prot. 41681
Rilascio in data 15/03/2004 al n. di prot. 13586
L'agibilità non è mai stata rilasciata, in quanto l'ampliamento non è stato ultimato

Numero pratica: 14062/p
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Modifiche prospettiche
Presentazione in data 23/10/1989 al n. di prot. 29730
Rilascio in data 04/09/1996 al n. di prot. 1776

Numero pratica: 17604/p
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Ampliamento superficie uso commerciale
Presentazione in data 27/02/1995 al n. di prot. 5228
Rilascio in data 07/11/1996 al n. di prot. 1

Numero pratica: 14061/p
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Ampliamento superficie uso commerciale
Presentazione in data 23/10/1989 al n. di prot. 29730
Rilascio in data 04/09/1996 al n. di prot. 1777

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che l'ampliamento oggetto del permesso di costruire n. 13586 del 15-03-2004 non risulta alla data odierna completata in quanto ancora al grezzo.

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	dcc n. 8 del 02/03/2015
Zona omogenea:	D4- attività direzionali, commerciali miste e residenza
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato ad uso commerciale nel quale viene svolta l'attività di supermercato (foto 1-2-3-4-5-6). L'area esterna è adibita a parcheggio per la clientela e da una zona carico/scarico per le merci.

L'attività è suddivisa da un'ampia zona di vendita (foto 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22) con un retro ove sono collocate le celle frigo (foto 33-34-30), una zona accessoria con i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale (foto 23-24-25-26), una zona uffici (foto 27-28-29)e con accesso dall'esterno la centrale termica e un locale tecnico per l'alloggiamento delle ventole di refrigerazione (foto 35-36).

Nella parte retrostante il fabbricato è stato realizzato un ampliamento che risulta essere allo stato grezzo (foto 7-8-9-10-37-38).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **937,50**

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile risulta in normale stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**STRUTTURE**

- Muratura in laterizio;
- Orizzontamenti (uffici e locali accessori) costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura è con una struttura reticolare in acciaio;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in alluminio;

- Davanzali e soglie in marmo;
- Copertura in lastre di cemento-amianto e parte in lamiera grecata;
- Controsoffittatura con pannelli in cartongesso.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate di bianco. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in alluminio;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas città. I corpi scaldanti sono dei termoconvettori (foto 31);
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in normale stato di conservazione;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Supermercato	sup reale lorda	1,00	603,00	€ 700,00
Uffici	sup reale lorda	1,00	41,50	€ 700,00
Servizi igienici	sup reale lorda	1,00	23,50	€ 700,00
Retro/celle	sup reale lorda	0,75	56,25	€ 700,00
Vani tecnici	sup reale lorda	0,33	10,89	€ 700,00
Porzione in costruzione	sup reale lorda	0,30	48,45	€ 700,00

783,59

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica attività commerciale per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

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: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.m.i) e operatori locali;

Parametri medi di zona (centrale/capoluogo) per destinazione principale (€/mq.):
min. € 1.400,00 / max € 1.900,00 (O.m.i.) in ottimo stato conservativo

8.2 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 548.513,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Supermercato	603,00	€ 700,00	€ 422.100,00
Uffici	41,50	€ 700,00	€ 29.050,00
Servizi igienici	23,50	€ 700,00	€ 16.450,00
Retro/celle	56,25	€ 700,00	€ 39.375,00
Vani tecnici	10,89	€ 700,00	€ 7.623,00
Porzione in costruzione	48,45	€ 700,00	€ 33.915,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 548.513,00
Valore Corpo	€ 548.513,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 548.513,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 548.513,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	783,59	€ 548.513,00	€ 548.513,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (max.35%)	€ 137.128,25
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:	411.384,75
---	-------------------

Lotto: 002 - Abitazione

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

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

Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Lugugnana, via Fausta

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 71, particella 88, subalterno 6, indirizzo Via Fausta, piano T-1, comune Portogruaro, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 158, rendita € 433.82

Confini: a nord con il mappale 24, a est con i mappali 55/77/76 a sud con il mappale 524 a ovest con i mappali 481/483

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: per lievi modifiche interne. Si dovrà provvedere alla variazione catastale tramite Do.c.fa per un costo stimato di € 700,00

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una zona centrale dell'abitato di Lugugnana lungo la statale Jesolana

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro

Derivante da:

garanzia mutuo; A rogito di Notaio Roberto Cortelazzo in data 23/06/2011 ai nn. 24288; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/06/2011 ai nn. 21251/4205; Importo ipoteca: €

500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro A rogito di Notaio Roberto Cortelazzo in data 14/10/2014 ai nn. 721; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/10/2014 ai nn. 26087/3947; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Bcc Gestione Crediti Società per la gestione dei crediti spa contro Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 19/07/2018 ai nn. 2128/2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 07/08/2018 ai nn. 27609/18958.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: E' stato redatto l'ape a firma del geom. Schiavo Stefania

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietari ante ventennio al 29/07/1991.

Titolare/Proprietario: dal 29/07/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Roberto Cortelazzo, in data 29/07/1991, ai nn. 988/402; trascritto a Venezia, in data 06/08/1991, ai nn. 16904/12064.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11241 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione fabbricato ad uso mostra e vendita macchine agricole con sovrastante abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/01/1981

Rilascio in data 02/03/1982 al n. di prot. 1455

NOTE: Concessione edilizia in variante n. 17118 del 15-10-1984

Numero pratica: 14063/p
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori: Ampliamento locali uso residenziale al piano primo
 Presentazione in data 23/10/1989 al n. di prot. 29730
 Rilascio in data 04/09/1996 al n. di prot. 1775

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si sono riscontrate lievi modifiche interne, sanabili con una CILA in sanatoria, e non è stata reperita l'agibilità dei locali.

15.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	dcc n. 8 del 02/03/2015
Zona omogenea:	D4- attività direzionali, commerciali miste e residenza
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano primo sopra ad un supermercato. E' accessibile dalla scala esterna e dal piazzale comune con il supermercato con accesso direttamente dalla via pubblica. (foto 2)

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite la scala esterna (foto 39), si accede all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 139,40 e altezza utile di mt 2,78, con una superficie destinata a terrazzo di mq. 7,60. L'appartamento è composto da un soggiorno (foto 41-42) con adiacente un terrazzo (foto 40), da una cucina (foto 43-44) con attiguo un locale cottura (foto 45-46) e con accesso ad un terrazzo (foto 48-49-50), e da un locale destinato a lavanderia (foto n. 47). La zona notte è costituita da tre camere (foto 51-52-56), un disimpegno (foto 53-54) da un bagno (foto 55) e dal un ripostiglio (foto 57). Dalla camera singola si accede ad un terrazzo ove si trova l'alloggiamento della caldaia (foto 58-59).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **168,40**Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa si trova in normale stato di conservazione con finiture tipiche dell'epoca di costruzione.

Caratteristiche descrittive:**STRUTTURE**

- Struttura in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura è piana con sovrastante guaina granigliata;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno con tapparelle in pvc.
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate di bianco. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle mentre nella zona notte sono in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas città. I corpi scaldanti sono del tipo a radiatori lamellari;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in normale stato di conservazione;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup reale lorda	1,00	139,40	€ 850,00
Terrazzi	sup reale lorda	0,33	9,57	€ 850,00

148,97**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

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: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.m.i) e operatori locali;

Parametri medi di zona (extraurbane/rurale e frazioni) per destinazione principale (€/mq.):
min. € 1.100,00 / max € 1.300,00 (O.m.i.) in ottimo stato conservativo

16.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.624,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	139,40	€ 850,00	€ 118.490,00
Terrazzi	9,57	€ 850,00	€ 8.134,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.624,50
Valore Corpo	€ 126.624,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 126.624,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 126.624,50

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	148,97	€ 126.624,50	€ 126.624,50

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%)

€ 18.993,68

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 € **107.630,82**
in cui si trova:

Allegati

ALL. 1 - Documenti catastali, estratto e n.t.a. P.R.G.;

ALL. 2 - Dichiarazione di insussistenza provvedimenti sanzionatori e verifica presso l'Agenzia delle Entrate;

ALL. 3 - Pratiche edilizie;

ALL. 4 - Fotografie in n. 59;

ALL. 5 - Atto di provenienza;

ALL. 6 - Attestati di prestazione energetica.

Azzano Decimo 19/04/2019

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus