

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

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **108/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2020 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Abitazione piano terra**

**Lotto 002**

**Abitazione piano primo**

**Lotto 003**

**Abitazione Piano Secondo**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Pizzioli

**Codice fiscale:** PZZNDR74H03G888D

**Partita IVA:**

**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

**Telefono:** 043494075

**Fax:** 04341820111

**Email:** andrea@studiopizzioli.it

**Pec:** andrea.pizzioli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Versiola, 3 - Portogruaro (VE) - 30026

**Descrizione zona:** zona centrale nord

**Lotto:** 001 - Abitazione piano terra

**Corpo:** 1.1 - abitazione piano terra

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

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 15, particella 348, subalterno 7, indirizzo Via Versiola,3, piano Terra, comune PORTOGRUARO, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 100, rendita € 247.90

**Lotto:** 002 - Abitazione piano primo

**Corpo:** 2.1 - abitazione piano primo

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

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 15, particella 348, subalterno 8, indirizzo Via Versiola,3A, piano 1, comune PORTOGRUARO, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 87, rendita € 247.90

**Lotto:** 003 - Abitazione Piano Secondo

**Corpo:** 3.1 - abitazione piano secondo

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

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 15, particella 348, subalterno 9, indirizzo Via Versiola,3A, piano 1-2, comune PORTOGRUARO, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 96, rendita € 247.90

### 2. Possesso

**Bene:** Via Versiola, 3 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Abitazione piano terra

**Corpo:** 1.1 - abitazione piano terra

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

**Lotto:** 002 - Abitazione piano primo

**Corpo:** 2.1 - abitazione piano primo

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

**Lotto:** 003 - Abitazione Piano Secondo  
**Corpo:** 3.1 - abitazione piano secondo  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Versiola, 3 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Abitazione piano terra  
**Corpo:** 1.1 - abitazione piano terra  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Abitazione piano primo  
**Corpo:** 2.1 - abitazione piano primo  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - Abitazione Piano Secondo  
**Corpo:** 3.1 - abitazione piano secondo  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Versiola, 3 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Abitazione piano terra  
**Corpo:** 1.1 - abitazione piano terra  
**Creditori Iscritti:** ██████████, UNICREDIT S.P.A.

**Lotto:** 002 - Abitazione piano primo  
**Corpo:** 2.1 - abitazione piano primo  
**Creditori Iscritti:** ██████████, UNICREDIT S.P.A.

**Lotto:** 003 - Abitazione Piano Secondo  
**Corpo:** 3.1 - abitazione piano secondo  
**Creditori Iscritti:** ██████████, UNICREDIT S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Versiola, 3 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Abitazione piano terra  
**Corpo:** 1.1 - abitazione piano terra

Comproprietari: Nessuno  
**Lotto:** 002 - Abitazione piano primo  
**Corpo:** 2.1 - abitazione piano primo  
Comproprietari: Nessuno  
**Lotto:** 003 - Abitazione Piano Secondo  
**Corpo:** 3.1 - abitazione piano secondo  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Versiola, 3 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Abitazione piano terra  
**Corpo:** 1.1 - abitazione piano terra  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Abitazione piano primo  
**Corpo:** 2.1 - abitazione piano primo  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Abitazione Piano Secondo  
**Corpo:** 3.1 - abitazione piano secondo  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Versiola, 3 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Abitazione piano terra  
**Corpo:** 1.1 - abitazione piano terra  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Abitazione piano primo  
**Corpo:** 2.1 - abitazione piano primo  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 003 - Abitazione Piano Secondo  
**Corpo:** 3.1 - abitazione piano secondo  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Versiola, 3 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Abitazione piano terra

**Prezzo da libero:** € 48.000,00

**Prezzo da occupato:**

**Lotto:** 002 - Abitazione piano primo

**Prezzo da libero:** € 53.000,00

**Prezzo da occupato:**

**Lotto:** 003 - Abitazione Piano Secondo

**Prezzo da libero:** € 55.000,00

**Prezzo da occupato:**

## Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott. Francesco Tonon Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 9/10/2019, nell'Esecuzione Immobiliare n. 108/2019, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 11/10/2019, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione. Il sottoscritto C.T.U. in data 26/11/2019 ha effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili alla presenza del custode giudiziario. In pari data l'esecutata informava che era in corso richiesta di sospensione della procedura, per questo motivo si sono sospese le operazioni peritali. In data 20 gennaio 2020 viene richiesta e concessa proroga dei termini di consegna a seguito del rigetto di istanza di sospensione dell'esecuzione. In data 21 febbraio 2020 a seguito di accordi per le vie brevi con l'esecutata viene effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione ed eseguiti i rilievi metrici e fotografici. In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.

Beni in **Portogruaro (VE)**  
Località/Frazione  
Via Versiola, 3

### **Lotto: 001 - Abitazione piano terra**

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: 1.1 - abitazione piano terra.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Versiola, 3**

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 15, particella 348, subalterno 7, indirizzo Via Versiola,3, piano Terra, comune PORTOGRUARO, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 100, rendita € 247.90

Note: Parti comuni Foglio 15 mapp. 348 sub 2 - BCNC AI SUB. 4, 5, 7, 8, 9, 11 - Androne ingresso

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di zona semi centrale nelle immediate vicinanze del centro storico di Portogruaro, zona Nord con facile viabilità di accesso e di parcheggio nelle vicinanze. L'immobile è costituito da tre livelli fuori terra ed è suddiviso in altrettante porzioni corrispondenti ad altrettanti lotti di vendita. Le unità immobiliari sono indipendenti come accessi ma con alcune parti comuni quali impianti e aree (androne - scale ). La porzione costituente il compendio oggetto di esecuzione è probabilmente la parte originaria di antico impianto. Successivamente essa ha subito degli ampliamenti per esigenze legate all'attività che vi era insediata. Attualmente a confine vi è una attività commerciale di rivendita di autoveicoli. Sono ben evidenti le superfetazioni ed aggiunte realizzate nel corso degli anni ma non riguardano la proprietà oggetto di esecuzione. Il portone lungo via Versiola (con oggettive criticità in termini di sicurezza stradale) da accesso ad un area cortilizia interna completamente pavimentata e comune a tutte le unità immobiliari. L'immobile è stato colpito da un incendio accidentale nel 2011 , le parti coinvolte sembrerebbero la copertura dell'androne comune e l'immobile adiacente. L'Amministrazione Comunale ha emesso provvedimento di inagibilità per le porzioni oggetto di esecuzione a seguito dell'evento. Dal punto di vista formale e sostanziale è necessaria una nuova richiesta di agibilità dell'immobile e procedere alle necessarie verifiche strutturali e impiantistiche. Allo stato attuale non sono stati prodotti certificati di collaudo statico e collaudo

impiantistico. Le tre unità immobiliari, costituenti i lotti di vendita, presentano promiscuità strutturali ed impiantistiche ma esse sono utilizzabili separatamente. Viene messo in evidenza il particolare pregio storico-artistico dell'intero fabbricato. L'immobile è sottoposto a vincolo cd. Galasso.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si allega al n .10 certificazioni anagrafiche

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO CORTELAZZO in data 21/07/2006 ai nn. 19128/10896; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/07/2006 ai nn. 34244/8468; Importo ipoteca: € 345600,00; Importo capitale: € 172.800,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED],  
[REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di  
NOTAIO CORTELAZZO in data 07/07/2009 ai nn. 22213/13319; Iscritto/trascritto a VENEZIA in  
data 13/07/2009 ai nn. 24569/5338; Importo ipoteca: € 79.500,00; Importo capitale: €  
53.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

[REDACTED] O GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED] Sig. [REDACTED] contro [REDACTED]-  
rina; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARI DI  
VENEZIA in data 21/06/2011 ai nn. 337 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 29/07/2011 ai nn.  
25872/16601.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: VER-  
BALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PORDENONE in data  
07/05/2019 ai nn. 1063/2019 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/05/2019 ai nn.  
16528/11572.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 - abitazione piano terra

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 273,67 - kW/mq anno - G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Alle unita' immobiliari in oggetto competono altresì tutti i diritti e gli oneri derivanti dalla loro appartenenza ad un piccolo complesso immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 c.c. Gli impianti sono in comune e privi dei singoli misuratori dei servizi tecnologici per la ripartizione delle spese. Non vi è un regolamento per la gestione della parti comuni con altre u.i. e delle relative spese. La parte incendiata è comune ed è priva di copertura Il portone di accesso carraio non è dotato di autorizzazione secondo C.d.S. L'unità immobiliare non è dotata di posto auto

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] -  
Proprietà per 2/12

- Proprietà per 5/12

- Proprietà per 3/12

- Proprietà per 2/12 dal 30/12/1998 al 23/11/2004 . In forza di

denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a PORTOGRUARO, in data 30/12/1998, ai nn. 327/29-6-1999; trascritto a VENEZIA, in data 22/09/1999, ai nn. 27265/16621.

Note: TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/02/2000 - Registro Particolare 2204 Registro Generale 3280 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZ. DIST. DI PORTOGRUARO Repertorio 16 del 04/01/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] -  
Proprietà per 2/12

- Proprietà per 5/12

- Proprietà per 3/12

- Proprietà per 2/12 dal 23/11/2004 al

13/04/2006 . In forza di Cessione di quote - a rogito di NOTAIO G. BEVILACQUA, in data 23/11/2004, ai nn. 24086/16188; registrato a PORDENONE, in data 30/11/2004, ai nn. 8857/1T; trascritto a VENEZIA, in data 07/12/2004, ai nn. 45094/28143.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] -  
Proprietà per 1/1 dal 13/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Stralcio di quota

divisonale - a rogito di NOTAIO PASQUALIS, in data 13/04/2006, ai nn. 18909/7370; registrato a PORTOGRUARO, in data 24/05/2006, ai nn. 714/1T; trascritto a VENEZIA, in data 05/05/2006, ai nn. 19600/11249.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 18560

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: MANUTENZIONE ORDINARIA

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 14/03/2000 al n. di prot. 12024

Abitabilità/agibilità in data 20/04/2000 al n. di prot. 18560



NOTE: ABITABILITÀ' ANNUNCIATA A SEGUITO DI INCENDIO (allegato n. 9)

Numero pratica: 2325/P

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: MANUTENZIONE ORDINARIA

Oggetto: manutenzione ordinaria

Rilascio in data 11/02/1999 al n. di prot. 2325/P

NOTE: Sono stati consegnati esclusivamente gli elaborati grafici allegati alla pratica

Numero pratica: 49954

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Inagibilità

Per lavori: INAGIBILITÀ'

Oggetto: Inagibilità

Rilascio in data 25/10/2011 al n. di prot. 49954

NOTE: Inagibilità del fabbricato a seguito incendio, non risultano altre pratiche edilizie successive per adempimento prescrizioni della P.A. (vedasi allegato n. 9)

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: agibilità da richiedere

Regolarizzabili mediante: domanda di agibilità

Descrizione delle opere da sanare: necessario produrre tutta la documentazione per la verifica dell'agibilità del fabbricato ed in particolare il collaudo statico post incendio.

agibilità: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non vi sono elaborati grafici e tecnici che consentono di dichiarare la conformità edilizia, comunque si evidenzia che dal punto di vista planimetrico la situazione di fatto è correttamente rappresentata. Non è stato possibile verificare la conformità di eventuali interventi strutturali. Il fabbricato certamente non è caratterizzato da particolari interventi di miglioramento antisismico.

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: L'immobile è stato edificato alla fine del 1800 (vedasi allegato n. 11) ed è classificato come fabbricato di particolare interesse storico artistico, pertanto è necessario verificare con gli uffici preposti gli interventi possibili (allegato n. 3 - scheda e n.t.) L'immobile è sottoposto a vincolo cd. Galasso.**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **1.1 - abitazione piano terra**

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra con area esclusiva. La struttura è in muratura portante con solaio in laterocemento. La distribuzione interna è costituita da un corridoio centrale su cui si affacciano i vani principali quali camere e cucina. Da un piccolo disimpegno collegato con la cucina e l'ingresso vi è un ripostiglio ed un servizio igienico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato ed impiallacciato tinta noce, gli infissi esterni in legno con vetrocamera. I pavimenti per la maggior superficie sono in seminato veneziano, mentre nel bagno e nel ripostiglio in piastrelle maiolicate. Il servizio igienico è dotato di lavabo, bidet, wc, vasca. Il ripostiglio è dotato di attacchi acqua calda e fredda e scarico acque saponate. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico di recente realizzazione ma è necessaria una manutenzione e verifica complessiva; l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è servito da un generatore comune con le altre u.i. posto all'esterno, i terminali di impianto sono caratterizzati da ventilconvettori in pessimo stato di manutenzione, nel servizio igienico vi è la presenza di un scaldasalviette. L'impianto fognario (di cui si allega schema in allegato n. 7) è comune ed è collegato con la pubblica fognatura. L'impianto gas è comune con le altre unità immobiliari, l'impianto elettrico è comune con le altre unità immobiliari, l'impianto di adduzione acqua potabile comune è collegato con l'acquedotto comunale. Esternamente vi è un piccolo cortile interno completamente recintato a cui si accede attraverso un cancello pedonale direttamente da Via Versiola.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ██████████ - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: primi 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta un mediocre stato di manutenzione. Internamente si notano fenomeni di umidità di risalita lungo il perimetro delle pareti portanti con evidenti segni di imbibimento dell'intonaco, in generale è necessaria una manutenzione dell'impiantistica elettrica e termo idraulica. L'unità immobiliare ha necessità di opere di ristrutturazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile viene valutata al lordo delle murature perimetrali

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	1,00	94,00	€ 800,00
CORTILE	sup lorda di pavimento	0,05	2,80	€ 1.000,00

**96,80**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2019

Zona: CENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1300

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Metodo di stima per confronto con immobili simili

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100 €/mq - 1.300 €/mq;

Altre fonti di informazione: Tecnici estimatori locali.

**8.2 Valutazione corpi:****1.1 - abitazione piano terra. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.500,00.

Metodo di stima per confronto con immobili simili

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA	94,00	€ 800,00	€ 75.200,00
CORTILE	2,80	€ 1.000,00	€ 2.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.000,00
STATO DI MANUTENZIONE detrazione del 25.00%	€ -19.500,00
Valore corpo	€ 58.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 58.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1.1 - abitazione piano terra	Abitazione di tipo civile [A2]	96,80	€ 58.500,00	€ 58.500,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 8.775,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 48.000,00</b>
---	--------------------



**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** centro storico.  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si allega al n .10 certificazioni anagrafiche

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO CORTELAZZO in data 21/07/2006 ai nn. 19128/10896; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/07/2006 ai nn. 34244/8468; Importo ipoteca: € 345600,00; Importo capitale: € 172.800,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED],  
[REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di  
NOTAIO CORTELAZZO in data 07/07/2009 ai nn. 22213/13319; Iscritto/trascritto a VENEZIA in  
data 13/07/2009 ai nn. 24569/5338; Importo ipoteca: € 79.500,00; Importo capitale: €  
53.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

[REDACTED] ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED] Sig. [REDACTED] contro [REDACTED] -  
rina; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALIE GIUDIZIARI DI  
VENEZIA in data 21/06/2011 ai nn. 337 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 29/07/2011 ai nn.  
25872/16601.

### - Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: VER-  
BALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PORDENONE in data  
07/05/2019 ai nn. 1063/2019 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/05/2019 ai nn.  
16528/11572.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.1 - abitazione piano primo

## 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:** 78,62 kW/mq anno - D

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Alle unita' immobiliari in oggetto competono altresì tutti i diritti e gli oneri

derivanti dalla loro appartenenza ad un piccolo complesso immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 c.c. Gli impianti sono in comune e privi dei singoli misuratori dei servizi tecnologici per la ripartizione delle spese. Non vi è un regolamento per la gestione della parti comuni con altre u.i. e delle relative spese. La parte incendiata è comune ed è priva di copertura Il portone di accesso carraio non è dotato di autorizzazione secondo C.d.S. L'unità immobiliare non è dotata di posto auto

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] -  
 Proprietà per 2/12  
     - Proprietà per 5/12  
     - Proprietà per 3/12  
         - Proprietà per 2/12 dal 30/12/1998 al 23/11/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a PORTOGRUARO, in data 30/12/1998, ai nn. 327/29-6-1999; trascritto a VENEZIA, in data 22/09/1999, ai nn. 27265/16621.  
 Note: TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/02/2000 - Registro Particolare 2204 Registro Generale 3280 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZ. DIST. DI PORTOGRUARO Repertorio 16 del 04/01/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] -  
 Proprietà per 2/12  
     - Proprietà per 5/12  
     - Proprietà per 3/12  
         - Proprietà per 2/12 dal 23/11/2004 al 13/04/2006 . In forza di Cessione di quote - a rogito di NOTAIO G. BEVILACQUA, in data 23/11/2004, ai nn. 24086/16188; registrato a PORDENONE, in data 30/11/2004, ai nn. 8857/1T; trascritto a VENEZIA, in data 07/12/2004, ai nn. 45094/28143.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] -  
 Proprietà per 1/1 dal 13/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Stralcio di quota divisoriale - a rogito di NOTAIO PASQUALIS, in data 13/04/2006, ai nn. 18909/7370; registrato a PORTOGRUARO, in data 24/05/2006, ai nn. 714/1T; trascritto a VENEZIA, in data 05/05/2006, ai nn. 19600/11249.

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 18560  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Abitabilità  
 Per lavori: MANUTENZIONE ORDINARIA  
 Oggetto: Abitabilità  
 Presentazione in data 14/03/2000 al n. di prot. 12024  
 Abitabilità/agibilità in data 20/04/2000 al n. di prot. 18560  
 NOTE: ABITABILITÀ' ANNULLATA A SEGUITO DI INCENDIO (allegato n. 9)

Numero pratica: 2325/P  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: MANUTENZIONE ORDINARIA



Oggetto: manutenzione ordinaria

Rilascio in data 11/02/1999 al n. di prot. 2325/P

NOTE: Sono stati consegnati esclusivamente gli elaborati grafici allegati alla pratica

Numero pratica: 49954

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Inagibilità

Per lavori: INAGIBILITA'

Oggetto: Inagibilità

Rilascio in data 25/10/2011 al n. di prot. 49954

NOTE: Inagibilità del fabbricato a seguito incendio, non risultano altre pratiche edilizie successive per adempimento prescrizioni della P.A. (vedasi allegato n. 9)

### 15.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: agibilità da richiedere

Regolarizzabili mediante: domanda di agibilità

Descrizione delle opere da sanare: necessario produrre tutta la documentazione per la verifica dell'agibilità del fabbricato ed in particolare il collaudo statico post incendio.

agibilità: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non vi sono elaborati grafici e tecnici che consentono di dichiarare la conformità edilizia, comunque si evidenzia che dal punto di vista planimetrico la situazione di fatto è correttamente rappresentata. Non è stato possibile verificare la conformità di eventuali interventi strutturali. Il fabbricato certamente non è caratterizzato da particolari interventi di miglioramento antisismico.

### 15.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

##### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: L'immobile è stato edificato alla fine del 1800 (vedasi allegato n. 11) ed è classificato come fabbricato di particolare interesse storico artistico, pertanto è necessario verificare con gli uffici preposti gli interventi possibili (allegato n. 3 - scheda e n.t.) .L'immobile è sottoposto a vincolo cd. Galasso.**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **2.1 - abitazione piano primo**

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cortile comune (sub 2) ovvero attraverso un vano scala comune con il sub 9 (sub 3). L'unità immobiliare è costituita da un vano centrale destinato ad ingresso/atrio, collegato a due corridoi laterali che danno accesso rispettivamente a un vano destinato al cucina/pranzo e camera matrimoniale mentre l'altro corridoio a una camera singola un ripostiglio ed un bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato ed impiallacciato tinta noce, gli infissi esterni in legno con vetrocamera. I pavimenti sono in piastrelle maiolicate. Il servizio igienico è dotato di lavabo, bidet, wc, vasca e attacco lavatrice. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico di recente realizzazione ma è necessaria una manutenzione e verifica complessiva; l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è servito da un generatore comune con le altre u.i. posto all'esterno, i terminali di impianto sono caratterizzati da ventilconvettori, nel servizio igienico vi è la presenza di un scaldasalviette. L'impianto fognario (di cui si allega schema in allegato n. 7) è comune ed è collegato con la pubblica fognatura. L'impianto gas è comune con le altre unità immobiliari, l'impianto elettrico è comune con le altre unità immobiliari, l'impianto di adduzione acqua potabile comune è collegato con l'acquedotto comunale.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta un sufficiente stato di manutenzione. In generale è necessaria una manutenzione dell'impiantistica elettrica e termo idraulica.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile viene valutata al lordo delle murature perimetrali

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	1,00	95,00	€ 800,00

**95,00**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Metodo di stima per confronto con immobili simili

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100 €/mq - 1.300 €/mq;

Altre fonti di informazione: Tecnici estimatori locali.

**16. Valutazione corpi:****2.1 - abitazione piano primo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.600,00.

Metodo per confronto tra immobili simili

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO PRIMO	95,00	€ 800,00	€ 76.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 76.000,00
PER SCARSA MANUTENZIONE detrazione del 15.00%	€ -11.400,00
Valore corpo	€ 64.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 64.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 64.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
2.1 - abitazione piano primo	Abitazione di tipo civile [A2]	95,00	€ 64.600,00	€ 64.600,00

**16. 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% )	€ 9.690,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 53.000,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 003 - Abitazione Piano Secondo**

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

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: 3.1 - abitazione piano secondo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Versiola, 3**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 15, particella 348, subalterno 9, indirizzo Via Versiola,3A, piano 1-2, comune PORTOGRUARO, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 96, rendita € 247.90

Note: Parti comuni Foglio 15 mapp. 348 sub 2 - BCNC AI SUB. 4, 5, 7, 8, 9, 11 - Androne ingresso Foglio 15 mapp. 348 sub 3 - BCNC AI SUB. 8 E 9 - Vano scala

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di zona semi centrale nelle immediate vicinanze del centro storico di Portogruaro, zona Nord con facile viabilità di accesso e di parcheggio nelle vicinanze. L'immobile è costituito da tre livelli fuori terra ed è suddiviso in altrettante porzioni corrispondenti ad altrettanti lotti di vendita. Le unità immobiliari sono indipendenti come accessi ma con alcune parti comuni quali impianti e aree (androne - scale ). La porzione costituente il comprehendio oggetto di esecuzione è probabilmente la parte originaria di antico impianto. Successivamente essa ha subito degli ampliamenti per esigenze legate all'attività che vi era insediata. Attualmente a confine vi è una attività commerciale di rivendita di autoveicoli. Sono ben evidenti le superfetazioni ed aggiunte realizzate nel corso degli anni ma non riguardano la proprietà oggetto di esecuzione. Il portone lungo via Versiola (con oggettive criticità in termini di sicurezza stradale) da accesso ad un area cortilizia internamente completamente pavimentata e comune a tutte le unità immobiliari. L'immobile è stato colpito da un incendio

accidentale nel 2011, le parti coinvolte sembrerebbero la copertura dell'androne comune e l'immobile adiacente. L'Amministrazione Comunale ha emesso provvedimento di inagibilità per le porzioni oggetto di esecuzione a seguito dell'evento. Dal punto di vista formale e sostanziale è necessaria una nuova richiesta di agibilità dell'immobile e procedere alle necessarie verifiche strutturali e impiantistiche. Allo stato attuale non sono stati prodotti certificati di collaudo statico e collaudo impiantistico. Le tre unità immobiliari, costituenti i lotti di vendita, presentano promiscuità strutturali ed impiantistiche ma esse sono utilizzabili separatamente. Viene messo in evidenza il particolare pregio storico-artistico dell'intero fabbricato. L'immobile è sottoposto a vincolo cd. Galasso.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 19. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si allega al n. 10 certificazioni anagrafiche

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO CORTELAZZO in data 21/07/2006 ai nn. 19128/10896; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/07/2006 ai nn. 34244/8468; Importo ipoteca: € 345600,00; Importo capitale: € 172.800,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO CORTELAZZO in data 07/07/2009 ai nn. 22213/13319; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/07/2009 ai nn. 24569/5338; Importo ipoteca: € 79.500,00; Importo capitale: € 53.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

[REDACTED] GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED] Sig. [REDACTED] contro [REDACTED] rina; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARI DI VENEZIA in data 21/06/2011 ai nn. 337 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 29/07/2011 ai nn. 25872/16601.

### - Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PORDENONE in data 07/05/2019 ai nn. 1063/2019 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/05/2019 ai nn. 16528/11572.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 3.1 - abitazione piano secondo

**21. 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:** 229,30 - kW/mq anno - G**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Alle unità immobiliari in oggetto competono altresì tutti i diritti e gli oneri derivanti dalla loro appartenenza ad un piccolo complesso immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 c.c. Gli impianti sono in comune e privi dei singoli misuratori dei servizi tecnologici per la ripartizione delle spese. Non vi è un regolamento per la gestione della parti comuni con altre u.i. e delle relative spese. La parte incendiata è comune ed è priva di copertura Il portone di accesso carraio non è dotato di autorizzazione secondo C.d.S. L'unità immobiliare non è dotata di posto auto

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED] -

Proprietà per 2/12

- Proprietà per 5/12

- Proprietà per 3/12

- Proprietà per 2/12 dal 30/12/1998 al 23/11/2004 . In forza di

denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a PORTOGRUARO, in data 30/12/1998, ai nn. 327/29-6-1999; trascritto a VENEZIA, in data 22/09/1999, ai nn. 27265/16621.

Note: TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/02/2000 - Registro Particolare 2204 Registro Generale 3280 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZ. DIST. DI PORTOGRUARO Repertorio 16 del 04/01/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] -

Proprietà per 2/12

- Proprietà per 5/12

- Proprietà per 3/12

- Proprietà per 2/12 dal 23/11/2004 al

13/04/2006 . In forza di Cessione di quote - a rogito di NOTAIO G. BEVILACQUA, in data 23/11/2004, ai nn. 24086/16188; registrato a PORDENONE, in data 30/11/2004, ai nn. 8857/1T; trascritto a VENEZIA, in data 07/12/2004, ai nn. 45094/28143.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] -

Proprietà per 1/1 dal 13/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Stralcio di quota divisionale - a rogito di NOTAIO PASQUALIS, in data 13/04/2006, ai nn. 18909/7370; registrato a PORTOGRUARO, in data 24/05/2006, ai nn. 714/1T; trascritto a VENEZIA, in data 05/05/2006, ai nn. 19600/11249.

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: prot. 18560

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: MANUTENZIONE ORDINARIA

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 14/03/2000 al n. di prot. 12024

Abitabilità/agibilità in data 20/04/2000 al n. di prot. 18560

NOTE: ABITABILITÀ' ANNULLATA A SEGUITO DI INCENDIO (allegato n. 9)

Numero pratica: 2325/P

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: MANUTENZIONE ORDINARIA

Oggetto: manutenzione ordinaria

Rilascio in data 11/02/1999 al n. di prot. 2325/P

NOTE: Sono stati consegnati esclusivamente gli elaborati grafici allegati alla pratica

Numero pratica: 49954

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Inagibilità

Per lavori: INAGIBILITA'

Oggetto: Inagibilità

Rilascio in data 25/10/2011 al n. di prot. 49954

NOTE: Inagibilità del fabbricato a seguito incendio, non risultano altre pratiche edilizie successive per adempimento prescrizioni della P.A. (vedasi allegato n. 9)

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: agibilità da richiedere

Regolarizzabili mediante: domanda di agibilità

Descrizione delle opere da sanare: necessario produrre tutta la documentazione per la verifica dell'agibilità del fabbricato ed in particolare il collaudo statico post incendio.

agibilità: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non vi sono elaborati grafici e tecnici che consentono di dichiarare la conformità edilizia, comunque si evidenzia che dal punto di vista planimetrico la situazione di fatto è correttamente rappresentata. Non è stato possibile verificare la conformità di eventuali interventi strutturali. Il fabbricato certamente non è caratterizzato da particolari interventi di miglioramento antisismico.



**23.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]****Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: L'immobile è stato edificato alla fine del 1800 (vedasi allegato n. 11) ed è classificato come fabbricato di particolare interesse storico artistico, pertanto è necessario verificare con gli uffici preposti gli interventi possibili (allegato n. 3 - scheda e n.t.) . L'immobile è sottoposto a vincolo cd. Galasso.**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **3.1 - abitazione piano secondo**

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cortile comune (sub 2) ovvero attraverso un vano scala comune con il sub 8 (sub 3). L'unità immobiliare è costituita da un vano centrale pranzo-cucina-soggiorno avente funzione distributiva e su cui si affacciano una camera matrimoniale, due ripostigli e un bagno. La copertura è completamente a vista con la struttura in legno originaria, di pregevole fattura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato ed impiallacciato tinta noce, gli infissi esterni in legno con vetrocamera. I pavimenti sono in piastrelle maiolicate. Il servizio igienico è dotato di lavabo, bidet, wc, vasca. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico di recente realizzazione ma è necessaria una manutenzione e verifica complessiva; l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è servito da un generatore comune con le altre u.i. posto all'esterno, i terminali di impianto sono caratterizzati da ventilconvettori in pessimo stato di manutenzione, nel servizio igienico vi è la presenza di un scaldasalviette. L'impianto fognario (di cui si allega schema in allegato n. 7) è comune ed è collegato con la pubblica fognatura. L'impianto gas è comune con le altre unità immobiliari, l'impianto elettrico è comune con le altre unità immobiliari, l'impianto di adduzione acqua potabile comune è collegato con l'acquedotto comunale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 9; ha un'altezza utile interna di circa m. media 2.80 mt

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta un mediocre stato di manutenzione. Internamente si notano fenomeni di umidità lungo il perimetro delle pareti portanti, in particolare la facciata verso sud, con evidenti segni di imbibimento dell'intonaco, in generale è necessario una manutenzione dell'impiantistica elettrica e termo idraulica.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile viene valutata al lordo delle murature perimetrali

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
PIANO SECONDO	sup lorda di pavimento	1,00	95,00	€ 800,00

95,00

**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: 2-2019

Zona: CENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1300

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

Metodo di stima per confronto con immobili simili

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100 €/mq - 1.300 €/mq;

Altre fonti di informazione: Tecnici estimatori locali.

**24. Valutazione corpi:****3.1 - abitazione piano secondo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.600,00.

Stiam per confronto con immobili simili

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO SECONDO	95,00	€ 800,00	€ 76.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 76.000,00
MANUTENZIONE detrazione del 15.00%	€ -11.400,00
Valore corpo	€ 64.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 64.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 64.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
3.1 - abitazione piano secondo	Abitazione di tipo civile [A2]	95,00	€ 64.600,00	€ 64.600,00

**24. 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% ) € 9.690,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 55.000,00

**Note finali dell'esperto:****NOTA**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di Portogruaro seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Il comprendio costituente l'esecuzione è attualmente inagibile. Il rapporto di valutazione ne ha tenuto conto parzialmente visto lo stato di fatto. Questo non prescinde che vi sia la necessità di una verifica più approfondita sia dal punto di vista strutturale che impiantistico. Per l'ottenimento del nuovo certificato di agibilità, oltre che alle spese tecniche ed amministrative, vi potrebbe essere la necessità di eseguire opere di adeguamento con i relativi costi. Il livello di approfondimento richiesto dal presente documento, non consente di determinare in maniera esatta e circostanziata l'entità di questi costi.

**Allegati**

- 1 - estratto mappa satellitare
- 2 - estratto mappa
- 3 - estratto PI
- 4 - visure catastali
- 5 - planimetrie catastali
- 6 - documentazione fotografica
- 7 - titoli edilizi
- 8 - titoli di proprietà
- 9 - rapporto VVF
- 10 - certificati anagrafici
- 11 - attestati prestazione energetica
- 12 - certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori

Data generazione:

16-04-2020 08:04:59

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