

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Rep. **115/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-02-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – immobile commerciale
ad uso bar

Esperto alla stima: Vinicio Defendi
Codice fiscale: DFNVNC69L06C950R
Partita IVA: 02668100270
Studio in: Via San Benedetto 15/5 - Summaga di
Portogruaro
Telefono: 0421 205157
Posta elettronica: vinicio.defendi@gmail.com
Pec: vinicio.defendi@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G. Stucki n. 52 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Descrizione zona: residenziale e commerciale

Lotto: 001 – Immobile commerciale ad uso bar

Corpo: Immobile commerciale (bar) facente parte di fabbricato condominiale

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] foglio 16, particella 182, subalterno 34, indirizzo Via G. Stucki , piano terra, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/1, classe 8, consistenza 119 mq, superficie totale: 144 mq, rendita € 1.604,06

2. Possesso

Bene: Via G. Stucki n. 52 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 – Immobile commerciale ad uso bar

Corpo: Immobile commerciale (bar) facente parte di fabbricato condominiale

Possesso: [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 13/10/2009 con canone mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c. c. registrato a Portogruaro il 15/10/2009 ai nn.3594 serie 3 tipologia contratto: 6+6, scadenza 12/10/2021 prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 11/04/2021 data di rilascio: 12/10/2021 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: nessuna

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Stucki n. 52 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 – Immobile commerciale ad uso bar

Corpo: Immobile commerciale (bar) facente parte di fabbricato condominiale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Stucki n. 52 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 – Immobile commerciale ad uso bar

Corpo: Immobile commerciale (bar) facente parte di fabbricato condominiale

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via G. Stucki n. 52 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 – Immobile commerciale ad uso bar

Corpo: Immobile commerciale (bar) facente parte di fabbricato condominiale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via G. Stucki n. 52 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - Immobile commerciale ad uso bar

Corpo: Immobile commerciale (bar) facente parte di fabbricato condominiale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Stucki n. 52 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - Immobile commerciale ad uso bar

Corpo: Immobile commerciale (bar) facente parte di fabbricato condominiale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via G. Stucki n. 52 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

lotto: 001 - Immobile commerciale ad uso bar

Prezzo da libero: € 87.237,10 arrotondato a € 87.200,00

Prezzo da occupato: il sottoscritto ritiene non congruo il canone di locazione mensile attualmente pattuito nel contratto vigente pertanto l'immobile deve essere considerato libero prima dell'asta giudiziaria

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Vinicio Defendi n.a Concordia Sagittaria (VE) il 06.07.1969, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 29.10.2019, presenta la sotto estesa relazione con gli allegati esplicativi

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Venezia e Servizio di Pubblicità Immobiliare, ricerca di Licenze Edilizie, Agibilità e DIA in Comune di Fossalta di Portogruaro e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale

Beni in Fossalta Di Portogruaro (VE)
Località/Frazione
Via G. Stucki n. 52

Lotto: 001 – Immobile commerciale ad uso bar

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: Immobile commerciale (bar) facente parte di fabbricato condominiale.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via G. Stucki n. 52

Note: Trattasi di una parte di fabbricato condominiale situato al piano terra con destinazione d'uso commerciale (bar) sito nel Comune di Fossalta di Portogruaro Via G. Stucki. n. 52 , foglio 16 mappale 182 sub. 34. Il fabbricato condominiale è stato eretto al catasto terreni nel foglio 16 mappale 182 -Ente Urbano- di mq 2.330,00. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 16 di Fossalta di Portogruaro mappale 182 sub. 34 con quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. Non è stato individuato un Regolamento di Condominio con relativa tabella millesimale della proprietà comune generale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: proprietà a seguito della denuncia di successione testamentaria in morte di [REDACTED] registrata a Portogruaro in data 17/02/2011 n. 80/9990

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 16, particella 182, subalterno 34, indirizzo Via G. Stucki , piano terra, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/1, classe 8, consistenza 119 mq, superficie totale: 144 mq, rendita € 1.604,06

Derivante da: vedasi allegato 5/1

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non è stato individuato un Regolamento di Condominio con relativa tabella millesimale della proprietà comune generale di cui quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. Si allega elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati (vedesi allegato 4) nel quale si individuano i beni comuni non censibili (sub. 14-15-17-33)

Confini: a Nord con mappale 253; a Est con scoperto comune sub. 14; a Sud con sub. 35; a Ovest con sub. 40

Note: nessuna

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'immobile situato al piano terra con destinazione d'uso commerciale (bar) si rilevano lievi difformità grafiche nelle vetrate fronte strada, una risega in muratura sul lato nord-est del fabbricato, la presenza di una canna fumaria nel lato nord, l'imprecisa indicazione delle altezze interne e spessore delle murature diverse rispetto alla rappresentazione grafica in planimetria e presenza di una muratura tra retro-bar e disimpegno.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: vedasi irregolarità descritte sopra
competenze e spese per una variazione catastale: € 1.174,80

Oneri Totali: **€ 1.174,80**

Note: competenze e spese per una variazione catastale e docfa € 800,00 + cassa di previdenza 5% € 40,00 + iva 22% € 184,80 + diritti e visure catastali € 150,00 per un totale di € 1.174,80

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: nessuna

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una parte di fabbricato condominiale situato al piano terra con destinazione d'uso commerciale (bar) sito nel Comune di Fossalta di Portogruaro Via G. Stucki. n. 52, foglio 16 mappale 182 sub. 34. Il fabbricato condominiale è stato eretto al catasto terreni nel foglio 16 mappale 182 -Ente Urbano- di mq 2.330,00. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 16 di Fossalta di Portogruaro mappale 182 sub. 34 con quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. Non è stato individuato un Regolamento di Condominio con relativa tabella millesimale della proprietà comune generale.

Caratteristiche zona: periferica economica

Area urbanistica: Zona residenziale tipo B2 a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale e artigianale

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, San Michele al Tagliamento, Latisana.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: centro storico di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 13/10/2009 con canone mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Portogruaro il 15/10/2009 ai nn.3594 serie 3

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 12/10/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 11/04/2021

Data di rilascio: 12/10 /2021

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: nessuna

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La data di disdetta è stata desunta dal contratto di affitto che prevede l'invio almeno sei

mesi prima della scadenza; il sottoscritto ritiene non congruo il canone di locazione mensile attualmente pattuito nel contratto rispetto ad altri circostanti immobili con canoni aventi importi medi tra € 500,00 ed € 700,00 mensili, PERTANTO L'IMMOBILE DEVE ESSERE CONSIDERATO LIBERO PRIMA DELL'ASTA GIUDIZIARIA

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario (agli eredi del terzo datore di ipoteca); A rogito di Notaio Paolo Pasqualis in data 29/09/2009 ai nn. 22244/8831; Registrato a Portogruaro in data 07/10/2009 ai nn. 2060/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/10/2009 ai nn. 34370/7482; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: vedasi allegato 5/3 e 9/2.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Pordenone; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 09/04/2019 ai nn. 989 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/2019 ai nn. 16527/11571; vedesi nota di trascrizione di cui allegato 9/3.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile commerciale (bar) facente parte di fabbricato condominiale

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: Nessuna spesa condominiale

Millesimi di proprietà: Non è stato individuato un Regolamento di Condominio con relativa tabella millesimale della proprietà comune generale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: vedesi allegato 11

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 dal 16/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Portogruaro, in data 17/02/2011, ai nn. 80/9990; trascritto a Venezia, in data 27/04/2011, ai nn. 13769/8742. Note: vedesi allegato 5/1 -successione- e allegato 9 -nota di trascrizione-

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 dal 16/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di notaio Paolo Pasqualis, in data 29/06/2011, ai nn.

23652/9436; trascritto a Venezia, in data 06/07/2011, ai nn. 22416/14274.

Note: vedesi allegato 5/2 e 9/1 -accettazione tacita di eredità-

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: fabbricato ante 67 ulteriori licenze edilizie n. 62/1972, 106/1975, 90/1975

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: alle sopradescritte licenze edilizie è stata rilasciata l'autorizzazione di agibilità in data 13/01/1981; DIA prot. n. 7045 del 14/07/2008 e SCIA prot. 7765 del 26/09/2012

Per lavori: ristrutturazione di unità commerciale da adibire a bar

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 14/07/2008 al n. di prot. 7045

Abitabilità/agibilità in data 30/11/2009 al n. di prot. 48

NOTE: vedasi ulteriore pratica SCIA prot. 7765 del 26/09/2012 del quale è stata presentata la dichiarazione di fine lavori e manca la relativa agibilità per il quale si dovrà provvedere mediante richiesta a mezzo SUAP. vedasi allegati 6, 6/1, 6/2

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'immobile situato al piano terra con destinazione d'uso commerciale (bar) si rilevano lievi difformità grafiche nelle vetrate fronte strada, una risega in muratura sul lato nord-est del fabbricato, la presenza di una canna fumaria nel lato nord, l'imprecisa indicazione delle altezze interne e spessore delle murature diverse rispetto alla rappresentazione grafica di progetto e presenza di una muratura tra retro-bar e disimpegno.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: vedesi irregolarità sopra descritte

onorario e spese per la redazione di una SCIA in sanatoria, certificati impianti, SCIA di agibilità nonché diritti di segreteria e oblazioni: € 3.947,40

Oneri Totali: **€ 3.947,40**

Note: onorario per SCIA in sanatoria € 1.000,00 + Certificati impianti € 500,00 + SCIA di agibilità € 600,00 per un totale di € 2100,00 + 5% Cassa € 105,00 + IVA 22% € 485,10 per un totale di € 2690,10 + diritti di segreteria per SCIA in sanatoria € 51,65 + oblazione per sanatoria € 1000,00 + diritti di segreteria per SCIA agibilità € 51,65 + oblazione per ritardata presentazione dell'agibilità € 154,00 per un totale di € 1257,30 ed un complessivo di € 3947,40

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vedesi elaborato di progetto allegato alla SCIA prot. 7765 del 26/09/2012 con evidenziate le difformità edilizie -allegato 10-

7.2 Conformità urbanistica

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur-	No

banistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note: nessuna

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto Immobile commerciale (bar) facente parte di fabbricato condominiale

Trattasi di una parte di fabbricato condominiale situato al piano terra con destinazione d'uso commerciale (bar) sito nel Comune di Fossalta di Portogruaro Via G. Stucki. n. 52, foglio 16 mappale 182 sub. 34. Il fabbricato condominiale è stato eretto al catasto terreni nel foglio 16 mappale 182 -Ente Urbano- di mq 2.330,00. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 16 di Fossalta di Portogruaro mappale 182 sub. 34 con quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Non è stato individuato un Regolamento di Condominio con relativa tabella millesimale della proprietà comune generale.

1. Quota e tipologia del diritto

██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: proprietà a seguito della denuncia di successione testamentaria in morte di ██████████ registrata a Portogruaro in data 17/02/2011 n. 80/9990

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **197,56**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante al 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: DIA prot. 7045 del 14/07/2008 (agibilità n. 48 del 30/11/2009) e SCIA prot. 7765 del 26/09/2012 con fine lavori 30/10/2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via G. Stucki n. 52; ha un'altezza utile interna di circa m. alcuni locali di ml 2.65, 2.80 e 3.00

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato possiede uno stato di manutenzione e conservazione mediocre e da terra, per quanto ispezionabile, la copertura necessita di interventi di manutenzione straordinaria

ria.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

Note: le strutture non risultano ispezionabili

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **da normalizzare**

Note: non è stato possibile ispezionare l'apertura elettrica

Cancello

tipologia: **anta singola a battente del cancello carraio** materiale: **ferro verniciato** apertura: **elettrica e manuale** condizioni: **da normalizzare**

Note: si rileva un degrado nelle fotocellule risultate in parte smontate il tutto ad indicare per l'apertura motorizzata non funziona

Infissi esterni

tipologia: **vetrate in alluminio con vetrocamera con presenza di porte ad una e due ante** materiale: **alluminio** protezione: **serrande** materiale protezione: **ferro zincato** condizioni : **mediocri**

Note: non è stato possibile ispezionare le serrande

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Note: nessuna

Manto di copertura

materiale: **guaina in cartone catramato e terrazza praticabile** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti**

Note: la copertura del fabbricato condominiale risulta realizzata in rame e per quanto ispezionabile da terra necessità di opere di manutenzione straordinaria

Pareti esterne

materiale: **muratura in laterizio** coibentazione: **nessuna** rivestimento: **graffiato o simile** condizioni: **mediocri**

Note: si rileva un elevato degrado nei parapetti delle terrazze del primo e secondo piano

Pavim. Esterna

materiale: **lastre in porfido** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Pavim. Interno

materiale: **pavimento in laminato e piastrelle di diversi materiali** condizioni: **mediocri**

Note: si rileva in prossimità del banco bar un notevole degrado del pavimento in laminato

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** accessori: **con maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Note: ulteriore porta di ingresso

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: da normalizzare conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: non è stato possibile ispezionare la funzionalità dell'impianto
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: con certificato di conformità Note: vedasi allegato 6
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: pubblica fognatura ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: con autorizzazione allo scarico prot. 11444/09 Note: vedasi allegato 6
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: nessuna
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: nessuna
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio, ventilconvettori condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: con attestato di corretta esecuzione dell'impianto di cui allegato 6

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilevato eseguito in loco in una parte di fabbricato condominiale situato al piano terra con destinazione d'uso commerciale (bar) sito nel Comune di Fossalta di Portogruaro Via G. Stucki. n. 52 , foglio 16 mappale 182 sub. 34. Il fabbricato condominiale è stato eretto al catasto terreni nel foglio 16 mappale 182 -Ente Urbano- di mq 2.330,00. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 16 di Fossalta di Portogruaro mappale 182 sub. 34 con quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. Non è stato individuato un Regolamento di Condominio con relativa tabella millimetrica della proprietà comune generale. L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria per atto di successione in morte di _____ n. 80 vol. 9990 regolarmente trascritto all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2011 R.G. 13769 R.P. 8742 e successivo atto di accettazione tacita di eredità trascritto in data 06/07/2011 R.G. 22416 R.P. 14274

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Area equivalente	Prezzo unitario
C/1 - Immobile commerciale ad uso bar al piano terra	sup lorda di pavimento	197,56	1,00	197,56	€ 550,00

mq 197,56

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Trattasi di una parte di fabbricato condominiale situato al piano terra con destinazione d'uso commerciale (bar) sito nel Comune di Fossalta di Portogruaro Via G. Stucki. n. 52 , foglio 16 mappale 182 sub. 34.

Il fabbricato condominiale è stato eretto al catasto terreni nel foglio 16 mappale 182 -Ente Urbano- di mq 2.330,00. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 16 di Fossalta di Portogruaro mappale 182 sub. 34 con quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Non è stato individuato un Regolamento di Condominio con relativa tabella millesimale della proprietà comune generale.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia - Comune di Fossalta di Portogruaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia - Comune di Fossalta di Portogruaro- Zona periferica- Via G. Stucki n. 52 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 550,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Osservatorio quotazioni immobiliari di Fossalta di Portogruaro e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 550,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di merca-

to di immobili simili tenendo presente l'ubicazione periferica dell'immobile, la tipologia del fabbricato e lo stato di manutenzione e conservazione mediocre.

8.2 Valutazione corpi:

Immobile commerciale (bar) facente parte di fabbricato condominiale. Negozi, botteghe [C1]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.658,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
C/1 - Immobile commerciale ad uso bar al piano terra	197,56	€ 550,00	€ 108.658,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 108.658,00
Valore corpo	€ 108.658,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 108.658,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.658,00

Riepilogo:

<i>Id</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile commerciale (bar) facente parte di fabbricato condominiale	Negozi, botteghe [C1]	197,56	€ 108.658,00	€ 108.658,00

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%)	€ 16.298,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.122,20

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.237,10
---	-------------

arrotondato a € 87.200,00

Note finali dell'esperto:

Trattasi di una parte di fabbricato condominiale situato al piano terra con destinazione d'uso commerciale (bar) sito nel Comune di Fossalta di Portogruaro Via G. Stucki. n. 52 , foglio 16 mappale 182 sub. 34. Il fabbricato condominiale è stato eretto al catasto terreni nel foglio 16 mappale 182 -Ente Urbano- di mq 2.330,00. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 16 di Fossalta di Portogruaro mappale 182 sub. 34 con quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. Non è stato individuato un Regolamento di Condominio con relativa tabella millesimale della proprietà comune generale.

Allegati

- Allegato 1) Nomina conferimento incarico con accettazione in data 29/10/2019
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 22/11/2019
- Allegato 3) Documentazione fotografica dello stato dei luoghi
- Allegato 4) Estratto mappa , visura catasto terreni, visura catasto fabbricati, planimetria catastale, elenco dei subalterni assegnati con elaborato planimetrico ed elenco immobili
- Allegato 5) Pubblicazione testamento di ██████████ di data 04/11/2009 Rep. 22322 del notaio Paolo Pasqualis registrato a Portogruaro in data 11/11/2009 n. 2306 serie 1T
 - 5/1) Denuncia di successione testamentaria in morte di ██████████ registrata a Portogruaro in data 17/02/2011 n. 80/9990
 - 5/2) Accettazione tacita di eredità di cui atto notarile pubblico del 29/06/2011 rep. 23652/9436 notaio Paolo Pasqualis
 - 5/3) Contratto di mutuo di data 29/09/2009 Rep. n. 22244/88 31 del notaio Paolo Pasqualis
 - 5/4) Contratto di locazione stipulato in data 13/10/2009 registrato presso l'Agenzia Entrate di Portogruaro in data 15/10/2009 al n. 3594 serie 3
- Allegato 6) Fabbricato ante 1967, pratiche 62/1972, 106/1975, 90/1975 con autorizzazione di agibilità del 13/0/1981; DIA prot. 7045 del 14/07/2008 per ristrutturazione di unità commerciale da adibire a bar con Certificato di Agibilità n. 48 del 30/11/2009 e ulteriore SCIA prot. 7765 del 26/09/2012 con Certificato di Collaudo Finale prot. 8224 del 02/11/2012
- Allegato 7) Estratto del vigente Piano Regolatore e stralcio delle norme tecniche di attuazione della zona residenziale di completamento tipo B2
- Allegato 8) Estratto Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e dell'osservatorio quotazioni immobiliari Borsino Immobiliare di Fossalta di Portogruaro
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia
- Allegato 10) Elaborato grafico dello stato dei luoghi con difformità rispetto al progetto autorizzato e difformità catastale
- Allegato 11) Copia dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile -APE-

Data generazione:
09-12-2019 10:12:52

L'Esperto alla stima

Vinicio difeso