

# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da  
**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA - BANCA POPOLARE DI VICENZA**

contro

N° Gen. Rep. **48/2022**

Giudice Delle Esecuzioni  
**Dottoressa ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
LOTTO UNICO  
IN COMUNE DI PORTOGRUARO - VIA CESARE CANTU' N.2  
APPARTAMENTO E AUTORIMESSA**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Taiariol  
**Codice fiscale:** TRLNTN64L14G888E  
**Partita IVA:** 01136720933  
**Studio in:** Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda  
**Telefono:** 0434565110  
**Email:** studiotaiariol@gmail.com  
**Pec:** antonio.taiariol@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cesare Cantù n.2 - Portogruaro (VE) - 30026

**Descrizione zona:** Zona centrale

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A-Appartamento e Autorimessa

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4] e autorimessa [C6]

**Dati Catastali:**

COMUNE DI PORTOGRUARO (VE)

Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Foglio 28 - Particella 2358 - Sub 1**

cat.A/4, classe 1, vani 6, superficie mq.119, rendita € 170,43, Via Cesare Cantù 2, PT-1.

**Foglio 28 - Particella 2358- Sub. 2,**

Cat. C/6, classe 3, mq.13, superficie mq.17, rendita € 24,17, Via Cesare Cantù 2, PT.

### 2. Possesso

**Bene:** Via Cesare Cantù n.2 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A-Appartamento e Autorimessa

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

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

**Bene:** Via Cesare Cantù n.2 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A-Appartamento e Autorimessa

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cesare Cantù n.2 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A-Appartamento e Autorimessa

**Creditori Iscritti:** AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

## 5. Comproprietari

**Bene:** Via Cesare Cantù n.2 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A-Appartamento e Autorimessa

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Cesare Cantù n.2 - Portogruaro (VE) – 30026

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A-Appartamento e Autorimessa

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** Via Cesare Cantù n.2 - Portogruaro (VE) – 30026

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A-Appartamento e Autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Cesare Cantù n.2 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Valore di stima:** € 119.600,00

## Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone con posizione n.871, esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico.

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito alla presenza del custode e da un delegato dell'esecutata. Dopo aver ispezionato gli immobili e assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, urbanistiche e amministrative, presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti sottoposti, è stata redatta la presente relazione peritale.

### La formazione dei lotti

Gli immobili sono stimati come un unico lotto di vendita tenuto conto alla loro conformazione e alla maggiore probabilità di vendita.

**IN COMUNE DI PORTOGRUARO - VIA CESARE CANTU' N.2  
APPARTAMENTO E AUTORIMESSA**

**LOTTO UNICO**

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: A-Appartamento e Autorimessa.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] e Autorimessa [C6] siti in Via Cesare Cantù n.2**

**Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà di Stefano Sara in separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

COMUNE DI PORTOGRUARO (VE)

Proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Foglio 28 - Particella 2358 - Sub 1**

cat.A/4, classe 1, vani 6, superficie mq.119, rendita € 170,43, Via Cesare Cantù 2, PT-1.

**Foglio 28 - Particella 2358- Sub. 2,**

Cat. C/6, classe 3, mq.13, superficie mq.17, rendita € 24,17, Via Cesare Cantù 2, PT.

Derivante da: Atto Notaio Francesco Bandieramonte Repertorio 5863 Raccolta 2896 del 10.04.2008 (vedi copia allegata) e Atto di assegnazione per separazione -Tribunale di Pordenone , in data 25/02/2013, trascritto a Venezia , in data 26/03/2013, ai nn. /5863.

Confini: Particelle catastali 521, 942 e via Cantu

Conformità catastale:

Sono state riscontrate irregolarità riguardanti lo spostamento di alcune pareti divisorie interne, il cambio uso da camera a soggiorno, il mancato inserimento nelle planimetrie della soffitta (Richiesta schede catastali del 04.08.2022 n.T120755-T120758).

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento schede catastali.

Presentazione variazione catastale : € 1.000,00

Oneri totali stimati circa: **€ 1.000,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

Nel Comune di Portogruaro in Via cesare Cantù n.2 appartamento al piano primo e autorimessa al piano terra con area scoperta.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria , Corriere , Uscita Autostradale

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA;  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Bandieramonte in data 11/01/2006. Iscritto/trascritto a Venezia in data 31/01/2006 ai nn. 4349/986. Importo ipoteca di € 298.000- Importo capitale € 149.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro ;  
Derivante da: Pignoramento Immobili Rep.5428 del 11-03-2022- Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/04/2022 ai nn.RP.9288-RG.13078.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Appartamento e Autorimessa

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** -----

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** -----

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -----.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dati rilevati dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Salvadori Francesca Cristina e aggiornamento visura Agenzia delle Entrate in data 04.08.2022 Ispezione T138244 (Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 03/08/2022)

### **Titolare/Proprietario:**

dal 25/02/1965 al 11/01/2006 . In forza di atto di donazione a rogito Notaio Saccardo in data 25.02.1965 , trascritto a Venezia in data 23/03/1965 ai nn.2675.

### **Titolare/Proprietario:**

dal 16/10/1968 al 11/01/2006 . In forza di atto di divisione a rogito Notaio Scalettaris in data 16.10.1968, trascritto a Venezia ai nn.13127.

### **Titolare/Proprietario:**

dal 11/01/2006 al 10/04/2008. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Bandieramonte in data 11.01.2006, trascritto in data 31.01.2006 ai nn.2907.

### **Titolare/Proprietario:**

dal 10/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Bandieramonte in data 10/04/2008 Rep.5863/2896 trascritto in data 02/05/2008, RP 9392 RG 15404.

### **Titolare/Proprietario:**

dal 25/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione per verbale di separazione consensuale- Tribunale di Pordenone, in data 25/02/2013 Rep.3397/2012, trascritto in data 26/03/2013, RP 5863 RG 8692.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **Numero pratica: Prot.6003**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione di due appartamenti

Rilascio in data 23/06/1965 al n. di prot. 6003

**Numero pratica: n.22655**

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 27/03/1971 al n. di prot. n.22655

NOTE: Corpo nord del fabbricato

**Numero pratica: n.22655**

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 18/12/1981 al n. di prot. n.22655

NOTE: Corpo sud del fabbricato

**Numero pratica: 18531**

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione opere interne

Per lavori: Variazioni interne

Oggetto: Variazioni interne

Presentazione in data 30/06/1986 al n. di prot. 18531

**Numero pratica: 1025**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: CONDONO EDILIZIO

Oggetto: Concessione in sanatoria riferimento pratica prot.6810 del 13.03.1986.

Rilascio in data 04/01/1995 al n. di prot. 00127

**7.1**

***Conformità edilizia:***

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

PIANO TERRA

Si rilevano le sotto riportate irregolarità tra lo stato di fatto e il progetto del 1989 allegato al sanatoria edilizia presentata nel 1986.

- Cambio uso del ripostiglio e porzione del disimpegno in autorimessa con allargamento della finestra per formazione portone di accesso;
- Apertura di una porta tra vano scala e autorimessa;
- Chiusura e apertura di una porta tra ripostiglio e magazzino;
- Costruzione di una pensilina esterna a sbalzo sul prospetto ovest (ingresso);
- Costruzione di una tettoia sulla corte esterna con struttura in metallo e copertura leggera;

Regolarizzabili mediante:

- Sanatoria opere interne con cambio uso locale ripostiglio in autorimessa;
- Demolizione tettoia esterna;

Descrizione delle opere da sanare:

- Modifiche interne, cambio uso ripostiglio in autorimessa e costruzione pensilina a sbalzo;
- Demolizione della tettoia sulla corte esterna;

Oneri presunti

Sanatoria edilizia : € 3.000,00

Demolizione tettoia: €500,00

Oneri totali di regolarizzazione presunti: **€ 3.500,00**

Note: LA VERIFICA ALLA CONFORMITA' EDILIZIA riguarda esclusivamente l'appartamento al piano primo e l'autorimessa al piano terra sub.1 e sub.2 oggetto dell'esecuzione immobiliare.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**AVVERTENZA**

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli e rilevarne la consistenza attentamente verificando con congruo anticipo la regolarità degli immobili presso i pubblici uffici anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011. L'ufficio Tecnico si riserva di quantificare esattamente la sanzione per le opere difformi solo a seguito della presentazione della sanatoria edilizia e dei relativi elaborati grafici. L'aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

**7.2****Conformità urbanistica****Abitazione di tipo popolare [A4] e autorimessa [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	-----
Zona omogenea:	B1 Residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 21 delle norme tecniche
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	mt.9.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



**IN COMUNE DI PORTOGRUARO - VIA CESARE CANTU' N.2  
APPARTAMENTO [A4] E AUTORIMESSA [C6]**

Appartamento e autorimessa siti in Via Cesare Cantù al civico 2 con sviluppo al piano terra e primo uniti da scala interna. L'alloggio è composto al piano terra da ingresso, vano scala, ripostiglio e autorimessa e al piano primo da ingresso, cucina, due camere, bagno, e terrazzo oltre a sottotetto accessibile con botola.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva non indicizzata: circa mq. 152,00

Piano: Terra e Primo

Data Costruzione: In data anteriore al 01 settembre 1967

Indirizzo: Via Cesare Cantù n.2

Altezza utile locali appartamento: circa m. 2.85

Piani: N.2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n.0

Stato di manutenzione generale: Normale

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in normali condizioni di mantenimento.

### CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sulla efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario. La proprietà non ha fornito il libretto caldaia e il certificato di controllo annuale dell'impianto. Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale della fognatura. La decurtazione al valore di stima tiene già in conto alla assenza di garanzia per possibili vizi e mal-funzionamenti.

### AVVERTENZA

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli e rilevarne la consistenza attentamente verificando con congruo anticipo la regolarità degli immobili presso i pubblici uffici anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

### Caratteristiche descrittive e strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>cemento</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>

Fondazioni	tipologia: <b>non rilevabili</b> materiale: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
Solai	tipologia: <b>Latero-cemento</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>Ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Carraio
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: pedonale
Infissi esterni	tipologia: <b>avvolgibili</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>Tegole</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Pavim. Interna	<p>materiale: <b>Piastrelle di marmo di varie dimensioni</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Note: Zona giorno</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>listoni pvc</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Note: Camere</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b>                      materiale: <b>legno massello</b>                      condizioni: <b>ottime</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagno e cucina</b>                      materiale: <b>piastrelle</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
Scale	<p>posizione: <b>a rampe parallele</b>                      rivestimento: <b>marmo</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	<p>tipologia: <b>audio</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b>                      conformità: <b>non rilevata</b></p>
Condizionamento	<p>tipologia: <b>autonomo</b>                      alimentazione: <b>elettrico</b>                      diffusori: <b>climatizzazione con split-sistem</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b>                      conformità: <b>non rilevata</b></p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      tensione: <b>220V</b>                      condizioni: <b>non rilevabili</b>                      conformità: <b>non rilevata</b></p>
Fognatura	<p>tipologia: <b>non rilevabile</b>                      rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b>                      recapito: <b>no rilevabile</b>                      condizioni: <b>non rilevabile</b> conformità: <b>non rilevabile</b></p>
Gas	<p>tipologia: <b>non rilevabile</b>                      alimentazione: <b>metano</b>                      rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b>                      condizioni: <b>non rilevabile</b>                      conformità: <b>non rilevato</b></p>

Telefonico  
 tipologia: **sottotraccia**  
 centralino: **assente**  
 condizioni: **non rilevabile**  
 conformità: **non rilevabile**

Termico  
 tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **non rilevabile**  
 diffusori: **termosifoni**  
 condizioni: **non rilevabili**  
 conformità: **non rilevato**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali ed arrotondata per difetto, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali e muri in comune al 50%. L'area esterna di pertinenza all'abitazione, per la limitata consistenza, è già compresa nel prezzo unitario attribuito alle superfici dell'abitazione. Non è stato eseguito un rilievo delle aree esterne e la riconfinazione delle particelle oggetto di esecuzione pertanto la stima a corpo tiene in conto sempre alla superfici catastali e non a quelle rilevate. Nella stima non si è tenuto conto della superficie del sottotetto in quanto accessibile solo con botola.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente Mq.	Prezzo unitario
Vano scala ripostiglio <i>Piano Terra e Primo</i>	superf. esterna lorda	0,50	14,50	€ 1.000,00
Appartamento <i>Piano Primo</i>	superf. esterna lorda	1,00	95,00	€ 1.000,00
Terrazzo <i>Piano Primo</i>	superf. esterna lorda	0,20	2,60	€ 1.000,00
Autorimessa <i>Piano Terra</i>	superf. esterna lorda	0,50	7,50	€ 1.000,00

**Sommano Mq. 119,60**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criteri e fonti

#### Criteri di stima

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria: Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio Registro: Venezia;

Ufficio tecnico: Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare (Valori OMI);

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e costruttori della zona..

### 8.2 Valutazione corpi:

#### A-Apartmento [A4] e Autorimessa [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.600,00.

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le possibili difformità catastali e urbanistiche, lo stato di fatto e di diritto in cui in questo momento si trovano con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo il compendio immobiliare in:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vano scala ripostiglio <i>Piano Terra e Primo</i>	14,50	€ 1.000,00	€ 14.500,00
Appartamento <i>Piano Primo</i>	95,00	€ 1.000,00	€ 95.000,00
Terrazzo <i>Piano Primo</i>	2,60	€ 1.000,00	€ 2.600,00
Autorimessa <i>Piano Terra</i>	7,50	€ 1.000,00	€ 7.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.600,00
Valore corpo			€ 119.600,00
Valore complessivo intero			€ 119.600,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 119.600,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
[A4] Appartamento	Appartamento			
[C6] Autorimessa	Autorimessa	119,60	€ 119.600,00	€ 119.600,00

**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% )	€ 17.940,00
Spese tecniche stimate per la regolarizzazione edilizia e catastale circa:	€ 4.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 97.160,00</b>
---	--------------------

**8.5 Regime fiscale della vendita:**

Imposta di Registro

**Allegati**

Aggiornamento visure ipo-catastali  
 Estratto di Mappa  
 Schede catastali  
 Copia atto ultima provenienza  
 Nota separazione consensuale con assegnazione immobile  
 Certificato Notarile  
 Pratiche edilizie  
 Documentazione Fotografica

Data  
30-11-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Taiariol**