

## Integrazioni alla perizia immobiliare E.I. N. 347/2015

Su incarico del G.E. d.ssa Roberta Bolzoni del 26 novembre 2021, la sottoscritta Monica Cairoli ha proceduto con la presentazione della richiesta di aggiornamento della planimetria castale resasi necessaria per poter procedere alle operazioni di vendita.

L'aggiornamento è servito ridefinire i subalterni della particella n. 97 Foglio 3 Catasto Fabbricati Comune censuario di Cordovado (PN) del **Lotto n. 001 Abitazione con garage e giardino**.

Si è proceduto alla cancellazione di:

- subalterno **n. 10 – Corte comune**, così definita nelle vecchie planimetrie ma che in realtà è stata accertata come esclusiva pertinenza dell'abitazione, non avendo, gli altri tre lotti costituiti da negozi, alcun accesso diretto al cortile;
- subalterno **n. 11 – Bene comune non censibile**, costituito da vano tecnico a servizio esclusivo dell'abitazione mentre i beni relativi ai Lotti 002-003-004 sono termo-autonomi;
- subalterno **n. 4 – Abitazione (P.T.-1°-2°) e attinenze (P.T.)**, per la sua successiva rideterminazione.

Si sono quindi costituiti il nuovo subalterno **n. 12 Abitazione con corte esclusiva** a raggruppamento dei precedenti e a definizione dell'abitazione di cui al Lotto 001 e **n. 13 Bene comune non censibile** relativo al sottoportico pedonale d'accesso a tutti i lotti.

L'aggiornamento catastale degli immobili di cui al **Lotto n. 001 - Abitazione con garage e giardino** non ha comportato variazioni all'ultima valorizzazione che pertanto si riconferma come segue:

ID	Immobilabile	Superfici e Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Abitazione sub 12	Abitazione di tipo civile [A2]	644,00	€ 579.609,00	€ 579.609,00
B - Garage sub 8-9	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	48,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) - € 150.902,25

Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 452.706,75**

A completamento della procedura di cui sopra si allegano:

- Elenco e dimostrazione grafica dei subalterni Foglio 3 Part. 97 Catasto Fabbricati Comune di Cordovado.
- Planimetria aggiornata Foglio 3 Particella 97 subalterno 12 Catasto Fabbricati comune censuario di Cordovado (PN)

Pordenone, 27 luglio 2022

In fede,

Monica Cairoli

Documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi del Testo Unico D.P.R n. 445/2000 e del  
D.lgs. 82/2005 e norme collegate



---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **347/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001 - Abitazione con  
garage e giardino, 002 - Ne-  
gozio Sub 5, 003 - Negozio,  
004 - Negozio**

**Esperto alla stima:** Dott. Forestale Monica Cairoli  
**Codice fiscale:** CRLMNC64T54G888D  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** PIAZZETTA DEI DOMENICANI 7 7 - 33170 33170  
**Telefono:** 04341831761  
**Fax:** 04341831762  
**Email:** cairoli.monica@gmail.com  
**Pec:** m.cairoli@epap.conafpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Battaglione Gemona 52 - Cordovado (PN) - 33073

**Descrizione zona:** Centro storico

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage e giardino

**Corpo:** A- Abitazione sub 4

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 3, particella 97, subalterno 4, indirizzo Via Btg. Gemona 52, piano T-1-2, comune Cordovado, categoria A/3, classe 3, consistenza 18 vani, rendita € 911,03, [REDACTED], sezione censuaria Sesto al Reghena, foglio 33, particella 345, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 670, reddito dominicale: € 5.36, reddito agrario: € 3.29

**Corpo:** B - Garage sub 8-9

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 3, particella 97, subalterno 8, piano T, comune Cordovado, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, superficie 18 mq, rendita € 32,54, [REDACTED] foglio 3, particella 97, subalterno 9, comune Cordovado, categoria C/6, classe 9, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 39,77

**Lotto:** 002 - Negozio Sub 5

**Corpo:** Negozio sub 5

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 3, particella 97, subalterno 5, indirizzo Via Btg. Gemona, piano T, comune Cordovado, categoria C/1, classe 4, consistenza 45 mq, superficie 52 mq, rendita € 564.75

**Lotto:** 003 - Negozio

**Corpo:** Negozio sub 6

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 97, subalterno 6, indirizzo Via Btg. Gemona, piano T, comune Cordovado, categoria C/1, classe 4, consistenza 53 mq, superficie 52 mq, rendita € 665,14

**Lotto:** 004 - Negozio

**Corpo:** Negozio sub 7

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 97, subalterno 7, indirizzo Via Btg. Gemona, piano T, comune Cordovado, categoria C/1, classe 4, consistenza 46 mq, superficie 47 mq, rendita € 577,30



## 2. Possesso

**Bene:** Via Battaglione Gemona 52 - Cordovado (PN) - 33073

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage e giardino

**Corpo:** A- Abitazione sub 4

**Possesso:** [REDACTED]

**Corpo:** B - Garage sub 8-9

**Possesso:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Negozio Sub 5

**Corpo:** Negozio sub 5

**Possesso:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto:** 003 - Negozio

**Corpo:** Negozio sub 6

**Possesso:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto:** 004 - Negozio

**Corpo:** Negozio sub 7

**Possesso:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Battaglione Gemona 52 - Cordovado (PN) - 33073

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage e giardino

**Corpo:** A- Abitazione sub 4

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

**Corpo:** B - Garage sub 8-9

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



**Lotto:** 002 - Negozio Sub 5  
**Corpo:** Negozio sub 5  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - Negozio  
**Corpo:** Negozio sub 6  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004 - Negozio  
**Corpo:** Negozio sub 7  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Battaglione Gemona 52 - Cordovado (PN) - 33073

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage e giardino

**Corpo:** A- Abitazione sub 4

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** B - Garage sub 8-9

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Negozio Sub 5

**Corpo:** Negozio sub 5

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 003 - Negozio

**Corpo:** Negozio sub 6

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 004 - Negozio

**Corpo:** Negozio sub 7

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Battaglione Gemona 52 - Cordovado (PN) - 33073

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage e giardino

**Corpo:** A- Abitazione sub 4

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - Garage sub 8-9

Comproprietari:



**Lotto:** 002 - Negozio Sub 5

**Corpo:** Negozio sub 5

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Negozio

**Corpo:** Negozio sub 6

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Negozio

**Corpo:** Negozio sub 7

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Battaglione Gemona 52 - Cordovado (PN) - 33073

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage e giardino

**Corpo:** A- Abitazione sub 4

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - Garage sub 8-9

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Negozio Sub 5

**Corpo:** Negozio sub 5

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Negozio

**Corpo:** Negozio sub 6

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Negozio

**Corpo:** Negozio sub 7

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Battaglione Gemona 52 - Cordovado (PN) - 33073

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage e giardino

**Corpo:** A- Abitazione sub 4

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - Garage sub 8-9

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Negozio Sub 5

**Corpo:** Negozio sub 5



**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Negozio

**Corpo:** Negozio sub 6

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Negozio

**Corpo:** Negozio sub 7

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Battaglione Gemona 52 - Cordovado (PN) - 33073

**Lotto:** 001 - Abitazione con garage e giardino

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - Negozio Sub 5

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 003 - Negozio

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 004 - Negozio

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Su incarico del G.E. Roberta Bolzoni si redige la presente perizia includendo l'unità immobiliare distinta al Foglio 33 Particella 345 del Comune di Sesto al Reghena ad integrazione ed aggiornamento del Lotto 001. I restanti lotti sono rimasti invariati.



Beni in **Cordovado (PN)**  
Località/Frazione  
Via Battaglione Gemona 52

**Lotto: 001 - Abitazione con garage e giardino**

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- Abitazione sub 4.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Battaglione Gemona 52**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 97, subalterno 4, indirizzo Via Btg. Gemona 52, piano T-1-2, comune Cordovado, categoria A/3, classe 3, consistenza 18 vani, rendita € 911,03

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Sesto al Reghena, foglio 33, particella 345, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 670, reddito dominicale: € 5.36, reddito agrario: € 3.29

Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: A nord mappali 822 823; ad est mappale 649; a sud strada comunale; ad ovest mappale 234

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - Garage sub 8-9.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Battaglione Gemona 52**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 97, subalterno 8, piano T, comune Cordovado,



categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, superficie 18 mq, rendita € 32,54

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 3, particella 97, subalterno 9, comune Cordovado, categoria C/6, classe 9, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 39,77

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è situato in pieno centro storico, lungo l'arteria principale dove si concentrano la maggior parte delle attività commerciali della cittadina.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro, Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Castello di Cordovado.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Marco Polo Venezia 70 km, Ferrovia - stazione di Portogruaro 10 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A- Abitazione sub 4**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cordovado (PN), Via Battaglione Gemona 52**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - Garage sub 8-9**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cordovado (PN), Via Battaglione Gemona 52**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/11/2007 ai nn. 21404/5249; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/07/2014 ai nn. 8418/1273; Importo ipoteca: € 30.168,00; Importo capitale: € 25.168,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/12/2015 ai nn. 16007/11217.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Abitazione sub 4**



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/07/2014 ai nn. 8418/1273; Importo ipoteca: € 30.168,00; Importo capitale: € 25.168,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] da: Atto giudiziario iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/12/2015 ai nn. 16007/11217.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage sub 8-9

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A- Abitazione sub 4

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cordovado (PN), Via Battaglione Gemona 52**

**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:** G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** La proprietà esecutata è attraversata da due mappali a capo del Demanio idrico Regionale, uno insistente nel Comune di Cordovado Foglio 3 Particella 784 superficie mq 45 e l'altro in comune di Sesto al Reghena Foglio 33 mappale 649 superficie mq 45; per i quali occorrerà procedere con richiesta di sdemanializzazione e alienazione dei beni. Si stima un costo complessivo forfettario dell'istanza di circa euro 3.000,00

**Identificativo corpo:** B - Garage sub 8-9

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cordovado (PN), Via Battaglione Gemona 52**

**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:** 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:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Abitazione sub 4



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage sub 8-9

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Battaglione Gemona 52**

Numero pratica: 437 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione previa demolizione dell'esistente

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/03/1974 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/05/1978 al n. di prot. 437/74

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Abitazione sub 4

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Battaglione Gemona 52**

Numero pratica: 437 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione previa demolizione dell'esistente

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/03/1974 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/05/1978 al n. di prot. 437/74

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage sub 8-9

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Abitazione sub 4

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage sub 8-9

**7.2 Conformità urbanistica**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 35 del 10 agosto 2010
Zona omogenea:	A del centro urbano
Norme tecniche di attuazione:	Zona omogenea A del centro urbano Gli stru-



	menti di attuazione in tali zone sono: 1) - Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica o privata, esteso agli ambiti unitari come perimetrati nella tav. P3.1 di P.R.G.C.; 2) - Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata sugli stessi ambiti unitari come perimetrati nella tav. P3.1 di P.R.G.C.; 3) - Autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione, risanamento, con riferimento ai singoli edifici esistenti; 4) - Concessione o Autorizzazione edilizia per interventi di restauro riguardanti gli edifici inclusi negli elenchi di cui al D.Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004. Per gli interventi di cui ai punti 1, 2 può essere mantenuto l'indice di fabbricabilità preesistente o utilizzato il valore massimo di 30.000 mc/ha; l'intervento dovrà altresì garantire una quota di aree a parcheggio d'uso pubblico nella misura non inferiore a 2,5 mq/100 me e nel caso di non disponibilità di superfici da destinare a parcheggio può essere dimostrato l'assolvimento dello standard comprendendo le disponibilità esistenti e presenti nelle aree adiacenti alla zona omogenea A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Abitazione sub 4

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 35 del 10 agosto 2010
Zona omogenea:	A del centro urbano
Norme tecniche di attuazione:	Zona omogenea A del centro urbano Gli strumenti di attuazione in tali zone sono: 1) - Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica o privata, esteso agli ambiti unitari come perimetrati nella tav. P3.1 di P.R.G.C.; 2) - Piano di Recupero di iniziativa



	pubblica o privata sugli stessi ambiti unitari come perimetrati nella tav. P3.1 di P.R.G.C.; 3) - Autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione, risanamento, con riferimento ai singoli edifici esistenti; 4) - Concessione o Autorizzazione edilizia per interventi di restauro riguardanti gli edifici inclusi negli elenchi di cui al D.Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004. Per gli interventi di cui ai punti 1, 2 può essere mantenuto l'indice di fabbricabilità preesistente o utilizzato il valore massimo di 30.000 mc/ha; l'intervento dovrà altresì garantire una quota di aree a parcheggio d'uso pubblico nella misura non inferiore a 2,5 mq/100 me e nel caso di non disponibilità di superfici da destinare a parcheggio può essere dimostrato l'assolvimento dello standard comprendendo le disponibilità esistenti e presenti nelle aree adiacenti alla zona omogenea A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage sub 8-9**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A- Abitazione sub 4**

L'immobile è costituito da un ampio appartamento collocato su tre piani fuori terra, in buono stato di manutenzione con finiture di pregio rispettose del contesto del centro storico. E' completato da vani accessori posti al piano terra, cantina, taverna con servizi e locale tecnico; e da una soffitta non abitabile nel sottotetto.

Sono presenti inoltre una corte interna e un porticato lato strada in comune con gli altri lotti della presente perizia.

L'immobile è completato da un giardino piantumato in capo alla stessa ditta che si estende lungo il lato ovest, separato solo catastalmente da due particelle del Demanio idrico Regionale, una insistente nel Comune di Cordovado Foglio 3 Particella 784 superficie mq 45 e l'altra in comune di Sesto al Reghena Foglio 33 mappale 649 superficie mq 45; per le quali occorrerà procedere con richiesta di sdemanializzazione e al-



alienazione

dei

beni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.322,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1975 previa demolizione dell'esistente

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Battaglione Gemona 52; ha un'altezza utile interna di circa m. PT m. 3.25; Piani primo e secondo m. 2.85

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni generali.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo** ubicazione: **interna**  
condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scu-**  
**retti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni

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

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **marmo** condizioni: **buone**  
Note: Piano terra

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**  
Note: Primo piano

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**  
Note: Secondo piano

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** con-  
dizioni: **buone****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori**  
condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
Note: Presente solo in alcuni locali del primo piano

Elettrico tipologia: **sottotraccia** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **Elettrico** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: L'appartamento è anche dotato di impianto di riscaldamento a gas metano, con bruciatore collocato nel locale tecnico al piano terra, attualmente non in funzione in quanto solo una piccola parte dell'appartamento è abitato ed è riscaldato a mezzo termoconvettori.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento piano terra	sup reale lorda	1,00	64,00	€ 900,00
Cantina Piano terra	sup reale lorda	0,25	6,00	€ 900,00
Taverna piano terra	sup reale lorda	1,00	57,00	€ 900,00
WC Piano terra	sup reale lorda	0,35	1,93	€ 900,00
Locale tecnico piano terra	sup reale lorda	0,25	2,63	€ 900,00
Appartamento primo piano	sup reale lorda	1,00	232,00	€ 900,00



N. 4 Poggioli primo piano	sup reale lorda	0,35	9,45	€ 900,00
<hr/>				
Appartamento secondo piano	sup reale lorda	1,00	232,00	€ 900,00
<hr/>				
Giardino piantumato esclusivo (un quintuplo della superficie catastale coperta dell'abitazione)	sup reale netta	0,10	32,00	€ 900,00
<hr/>				
Giardino piantumato esclusivo (superficie rimanente)	sup reale netta	0,02	7,00	€ 900,00
<hr/>				

644,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I - 2016

Zona: Cordovado Zona centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.



Riscaldamento:  
Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:  
Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione  
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.  
Note Solo in alcuni locali dell'appartamento

Impianto antincendio:  
Non esiste impianto antincendio.  
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:  
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:  
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - Garage sub 8-9**

Garage doppio senza suddivisioni interne, con due portoni basculanti elettrocomandati; localizzato in edificio indipendente con accesso carrabile da altro mappale di proprietà, in parte della stessa ditta, e in parte di altre ditte (vedi corpo A beni in capo a Demanio idrico regionale).

### 1. Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1975

ha un'altezza utile interna di circa m. minima 2,60 massima 3,95

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in discrete condizioni generali.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso                      tipologia: **portone basculante** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage doppio	sup reale lorda	1,00	48,00	€ 500,00
			<b>48,00</b>	

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2016

Zona: Cordovado zona centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo  
Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Cordovado;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 825 €/mq.

### 8.2 Valutazione corpi:



**A- Abitazione sub 4. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 579.609,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano terra	64,00	€ 900,00	€ 57.600,00
Cantina Piano terra	6,00	€ 900,00	€ 5.400,00
Taverna piano terra	57,00	€ 900,00	€ 51.300,00
WC Piano terra	1,93	€ 900,00	€ 1.737,00
Locale tecnico piano terra	2,63	€ 900,00	€ 2.367,00
Appartamento primo piano	232,00	€ 900,00	€ 208.800,00
N. 4 Poggioli primo piano	9,45	€ 900,00	€ 8.505,00
Appartamento secondo piano	232,00	€ 900,00	€ 208.800,00
Giardino piantumato esclusivo (un quintuplo della superficie catastale coperta dell'abitazione)	32,00	€ 900,00	€ 28.800,00
Giardino piantumato esclusivo (superficie rimanente)	7,00	€ 900,00	€ 6.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 579.609,00
Valore corpo			€ 579.609,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 579.609,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 579.609,00

**B - Garage sub 8-9. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



Garage doppio 48,00 € 500,00 € 24.000,00

Valore corpo € 24.000,00  
 Valore accessori € 0,00  
 Valore complessivo intero € 24.000,00  
 Valore complessivo diritto e quota € 24.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Abitazione sub 4	Abitazione di tipo civile [A2]	644,00	€ 579.609,00	€ 579.609,00
B - Garage sub 8-9	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	48,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 150.902,25  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 452.706,75

**Lotto: 002 - Negozio Sub 5**

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

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

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

Identificativo corpo: Negozio sub 5.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Battaglione Gemona 52

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:



Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Dorigo Denis, foglio 3, particella 97, subalterno 5, indirizzo Via Btg. Gemona, piano T, comune Cordovado, categoria C/1, classe 4, consistenza 45 mq, superficie 52 mq, rendita € 564.75

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Centro storico

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro, Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Castello di Cordovado.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Marco Polo Venezia 70 km, Ferrovia - stazione di Portogruaro 10 km

**11. STATO DI POSSESSO:**

[REDACTED]

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Garanzia per apertura credito; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/07/2008 ai nn. 11423/2176; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/07/2014 ai nn. 8418/1273; Importo ipoteca: € 30.168,00; Importo capitale: € 25.168,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/12/2015 ai nn. 16007/11217.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio sub 5





	unitari come perimetrati nella tav. P3.1 di P.R.G.C.; 2) - Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata sugli stessi ambiti unitari come perimetrati nella tav. P3.1 di P.R.G.C.; 3) - Autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione, risanamento, con riferimento ai singoli edifici esistenti; 4) - Concessione o Autorizzazione edilizia per interventi di restauro riguardanti gli edifici inclusi negli elenchi di cui al D.Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004. Per gli interventi di cui ai punti 1, 2 può essere mantenuto l'indice di fabbricabilità preesistente o utilizzato il valore massimo di 30.000 mc/ha; l'intervento dovrà altresì garantire una quota di aree a parcheggio d'uso pubblico nella misura non inferiore a 2,5 mq/100 me e nel caso di non disponibilità di superfici da destinare a parcheggio può essere dimostrato l'assolvimento dello standard comprendendo le disponibilità esistenti e presenti nelle aree adiacenti alla zona omogenea A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio sub 5**

Negozio [REDACTED] ad uso attività commerciale di organizzazione eventi con accesso da portico in comune di via Battaglione Gemona, costituito da locale vendita frontale vetrinato e retro con servizi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno





Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo a gas

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



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

Criteri di stima:

Elenco fonti:

**16. Valutazione corpi:****Negozi sub 5. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.125,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	64,75	€ 1.250,00	€ 80.937,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 80.937,50
Localizzazione e tipologia dell'immobile aumento del 20.00%	€ 16.187,50
Valore corpo	€ 97.125,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 97.125,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 97.125,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi sub 5	Negozi, botteghe [C1]	64,75	€ 97.125,00	€ 97.125,00

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 24.281,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>72.843,75</b>
---	--------------------

**Lotto: 003 - Negozio**

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: **Negozi sub 6.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Via Battaglione Gemona 52**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 97, subalterno 6, indirizzo Via Btg. Gemona, piano T, comune Cordovado, categoria C/1, classe 4, consistenza 53 mq, superficie 52 mq, rendita € 665,14

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Centro storico

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro, Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Castello di Cordovado.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Marco Polo Venezia 70 km, Ferrovia - stazione di Portogruaro 10 km

**19. STATO DI POSSESSO:**

[REDACTED]

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da:

Garanzia per apertura credito; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/07/2008 ai nn.

11423/2176; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/07/2014 ai nn. 8418/1273; Importo ipoteca: € 30.168,00; Importo capitale: € 25.168,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] da: Atto giudiziario iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/12/2015 ai nn. 16007/11217.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio sub 6

**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:** E

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Impianto meccanografico del 18/12/1984.

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 437

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione previa demolizione dell'esistente

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/03/1974 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1975 al n. di prot. 437

**23.1 Conformità edilizia:**

**Negozi, botteghe [C1]**

**23.2 Conformità urbanistica**



**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 35 del 10 agosto 2010
Zona omogenea:	A del centro urbano
Norme tecniche di attuazione:	Zona omogenea A del centro urbano Gli strumenti di attuazione in tali zone sono: 1) - Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica o privata, esteso agli ambiti unitari come perimetrati nella tav. P3.1 di P.R.G.C.; 2) - Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata sugli stessi ambiti unitari come perimetrati nella tav. P3.1 di P.R.G.C.; 3) - Autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione, risanamento, con riferimento ai singoli edifici esistenti; 4) - Concessione o Autorizzazione edilizia per interventi di restauro riguardanti gli edifici inclusi negli elenchi di cui al D.Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004. Per gli interventi di cui ai punti 1, 2 può essere mantenuto l'indice di fabbricabilità preesistente o utilizzato il valore massimo di 30.000 mc/ha; l'intervento dovrà altresì garantire una quota di aree a parcheggio d'uso pubblico nella misura non inferiore a 2,5 mq/100 me e nel caso di non disponibilità di superfici da destinare a parcheggio può essere dimostrato l'assolvimento dello standard comprendendo le disponibilità esistenti e presenti nelle aree adiacenti alla zona omogenea A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio sub 6**



Negoziò [REDACTED] ad uso attività commerciale di centro estetico con accesso da portico in comune di via Battaglione Gemona, costituito da un locale vetrinato e servizi con antibagno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1975

ha un'altezza utile interna di circa m. m 3.50

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizione con attività commerciale in essere

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **saracinesche** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negoziò	sup reale lorda	1,00	55,00	€ 1.250,00
			<b>55,00</b>	

### 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: II - 2016



Zona: Centro storico

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo a gas

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24. Criteri e fonti:



**Criteria di stima:****Elenco fonti:**

.

**24. Valutazione corpi:****Negozi sub 6. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	55,00	€ 1.250,00	€ 68.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 68.750,00
localizzazione e tipologia immobile aumento del 20.00%	€ 13.750,00
Valore corpo	€ 82.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 82.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 82.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi sub 6	Negozi, botteghe [C1]	55,00	€ 82.500,00	€ 82.500,00

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 20.625,00
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:	€ <b>61.875,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 004 - Negozio**

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

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

Identificativo corpo: Negozio sub 7.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Battaglione Gemona 52

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 97, subalterno 7, indirizzo Via Btg. Gemona, piano T, comune Cordovado, categoria C/1, classe 4, consistenza 46 mq, superficie 47 mq, rendita € 577,30

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Centro storico

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro, Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Castello di Cordovado.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Marco Polo Venezia 70 km, Ferrovia - stazione di Portogruaro 10 km

**27.STATO DI POSSESSO:**

[REDACTED]

**28.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da:  
Garanzia per apertura credito; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/07/2008 ai nn.  
11423/2176; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decre-



to ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/07/2014 ai nn. 8418/1273; Importo ipoteca: € 30.168,00; Importo capitale: € 25.168,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/12/2015 ai nn. 16007/11217.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio sub 7

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolte 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:** D

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Impianto meccanografico del 18/12/1984.

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 437

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione previa demolizione dell'esistente

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/03/1974 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1975 al n. di prot. 437

**31.1 Conformità edilizia:**

**Negozi, botteghe [C1]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**31.2 Conformità urbanistica**

**Negozi, botteghe [C1]**



Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 35 del 10 agosto 2010
Zona omogenea:	A del centro urbano
Norme tecniche di attuazione:	Zona omogenea A del centro urbano Gli strumenti di attuazione in tali zone sono: 1) - Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica o privata, esteso agli ambiti unitari come perimetrati nella tav. P3.1 di P.R.G.C.; 2) - Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata sugli stessi ambiti unitari come perimetrati nella tav. P3.1 di P.R.G.C.; 3) - Autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione, risanamento, con riferimento ai singoli edifici esistenti; 4) - Concessione o Autorizzazione edilizia per interventi di restauro riguardanti gli edifici inclusi negli elenchi di cui al D.Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004. Per gli interventi di cui ai punti 1, 2 può essere mantenuto l'indice di fabbricabilità preesistente o utilizzato il valore massimo di 30.000 mc/ha; l'intervento dovrà altresì garantire una quota di aree a parcheggio d'uso pubblico nella misura non inferiore a 2,5 mq/100 me e nel caso di non disponibilità di superfici da destinare a parcheggio può essere dimostrato l'assolvimento dello standard comprendendo le disponibilità esistenti e presenti nelle aree adiacenti alla zona omogenea A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio sub 7**

Negozio [REDACTED] ad uso attività commerciale [REDACTED]



con accesso da portico in comune di via Battaglione Gemona, costituito da un locale vetrinato e servizi con antibagno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1975

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizione con attività commerciale in essere

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **saracinesche** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negoziò	sup reale lorda	1,00	48,00	€ 1.250,00
			<b>48,00</b>	

### 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: Il 2016



Zona: Cordovado centro storico

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo a gas

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32. Criteri e fonti:**

Criteri di stima:

Elenco fonti:

**32. Valutazione corpi:****Negozi sub 7. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	48,00	€ 1.250,00	€ 60.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 60.000,00
localizzazione e tipologia dell'immobile aumento del 20.00%	€ 12.000,00
Valore corpo	€ 72.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 72.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 72.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi sub 7	Negozi, botteghe [C1]	48,00	€ 72.000,00	€ 72.000,00

**32. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 18.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.000,00
---	-------------

**Note finali dell'esperto:**

A seguito dell'incarico ricevuto ad integrazione della perizia con l'inclusione dell'unità immobiliare destinata a giardino esclusivo dell'abitazione si rileva che:

- La proprietà eseguita relativa al Lotto 1 - Abitazione con garage e giardino corpo A, è attraversata da due mappali non inclusi nella presente perizia poiché facenti capo al Demanio idrico regionale, situati uno in



Comune di Cordovado (Foglio 3 particella 784) e l'altro in Comune di Sesto al Reghena (Foglio 33 particella 649) ciascuno della superficie di mq 45 per complessivi mq 90.

I suddetti mappali sono interclusi nella proprietà recintata dell'esecutato e rappresentano l'ex sedime di un canale ora coperto, per i quali occorrerà procedere con richiesta di sdemanializzazione e alienazione presso il Demanio regionale. Si stima un costo forfettario dell'istanza pari a circa euro 3.000,00.

[REDACTED]

Data generazione:  
17-03-2021 12:03:14

L'Esperto alla stima  
**Dott. Forestale Monica Cairoli**

