
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. **175/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALBENZIO ANTONIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001
INTEGRAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio In: Via Borgo S. Antonio n.12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: tonegutti@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone (PN) via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa BOLZONI Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- con PEC di data 30.01.2025 riceveva da parte del dott. ALBENZIO Antonio richiesta di integrazione dell'elaborato peritale a fronte delle osservazioni concernenti l'opportunità o meno di un frazionamento in più lotti dei beni in questione nonché la validità dei criteri di stima adottati

ad integrazione della perizia ed in risposta al quesito si espone quanto segue:

in merito a:

a) a fronte delle osservazioni concernenti l'opportunità o meno di un frazionamento in più lotti dei beni in questione

Non si ritiene sia conveniente per la procedura la suddivisione in più lotti, per quanto di seguito riportato:

a) visto quanto già ampiamente esposto dal geom. Parise Simone nella perizia del 23.01.2025 e precisamente:

- 1) non risulta conveniente per la procedura la suddivisione in lotti in quanto l'impossibile utilizzo del rustici agricoli con altre destinazioni ne annullerebbe il valore di mercato;
- 2) non risulta conveniente la divisione in lotti in quanto mancherebbe la capienza per soddisfare i crediti azionati ed i costi di procedura;
- 3) non risulta conveniente la divisione in lotti in quanto i fabbricati esistenti sono racchiusi da un'unica recinzione, hanno un unico accesso alla pubblica via;

b) per i seguenti motivi esposti dallo scrivente C.T.U.:

- 1) ipotizzando quanto proposto dal geom. Nadali Mario, tecnico della Parte eseguita, si costituirebbero delle parti comuni di accesso e di passaggio, che andrebbero a deprezzare il valore degli immobili, e di gravare di ulteriori spese alla procedura per effettuare delle pratiche catastali ed esecuzioni di lavori edili quali: la realizzazione di nuove recinzioni e cancelli di accesso;
- 2) come individuato dal Piano degli Interventi del Comune di Portogruaro, gran parte dell'abitazione è classificata come *Edificio o complesso di particolare valore storico ambientale*, per cui si ritiene che per valorizzare l'edificio si debba mantenere l'estensione dell'area esterna in un unico lotto, tenendo anche conto che la stessa area esterna ad oggi risulta ben distribuita, sia per quanto riguarda la piantumazione delle aree verdi sia per quanto riguarda le aree di manovra;
- 3) si ritiene che la vendita fatta in più lotti rispetto alla vendita fatta in un unico lotto possa ridurre il valore degli immobili.

In merito a:

b) nonché la validità dei criteri di stima adottati

I criteri di stima adottati sono quelli indicati nel DECRETO DI NOMINA DI PERITO ESTIMATORE NOMINA DI CUSTODE GIUDIZIARIO E FISSAZIONE UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. al punto 16) che recita:

DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **175/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-01-2025 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone (PN) via Borgo S. Antonio n. 12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- con PEC di data 23.05.2024 e Decreto di nomina di data 16.05.2024, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 16.07.2024, si è recato presso i beni in Comune di Portogruaro (VE), alla presenza della sig.ra [REDACTED] dell'avv. FENZO Chiara e del geom. NADALI Mario e ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep. n. 2678/2023 del 06.11.2023. (vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO 001

Bene: Comune di Portogruaro (VE) località Summaga – Via Santa Elisabetta 43

Corpo: Abitazione, cantina-ripostiglio, cantina-magazzino, ripostigli

Categoria: Abitazione in villini (A/7), Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D/8), magazzini e locali di deposito (C/2)

Dati Catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà 1/1

- Foglio 23 particella 40 sub. 2, piano T-1-2 Z.Cens. 2 Ctg A/7 cl. 2 vani 19 R.C. €. 1.324,71

- Foglio 23 particella 40 sub. 3, piano T-1 Z.Cens. 2 Ctg D/8 R.C. €. 1.665,57

- Foglio 23 particella 40 sub. 4, piano T Z.Cens. 2 Ctg D/8 R.C. €. 1.743,04

- Foglio 23 particella 40 sub. 5, piano T Z.Cens. 2 Ctg C/2 cl. 7 mq. 87 R.C. €. 130,30

2. Possesso

LOTTO 001

Bene: Comune di Portogruaro (VE) località Summaga – Via Santa Elisabetta 43

Corpo: Abitazione, cantina-ripostiglio, cantina-magazzino, ripostigli

Possesso: Gli immobili risultano nella piena disponibilità dell'esecutante [REDACTED]

e della liquidatrice sig.ra [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 001

Bene: Comune di Portogruaro (VE) località Summaga – Via Santa Elisabetta 43

Corpo: Abitazione, cantina-ripostiglio, cantina-magazzino, ripostigli

Accessibilità: No.

4. Creditori Iscritti

LOTTO 001

Bene: Comune di Portogruaro (VE) località Summaga – Via Santa Elisabetta 43

Corpo: Abitazione, cantina-ripostiglio, cantina-magazzino, ripostigli

Creditori iscritti:

[REDACTED]

5. Comproprietari**LOTTO 001****Bene:** Comune di Portogruaro (VE) località Summaga – Via Santa Elisabetta 43**Corpo:** Abitazione, cantina-ripostiglio, cantina-magazzino, ripostigli**Comproprietari:** Nessuno.

6. Misure Penali**LOTTO 001****Bene:** Comune di Portogruaro (VE) località Summaga – Via Santa Elisabetta 43**Corpo:** Abitazione, cantina-ripostiglio, cantina-magazzino, ripostigli**Misure Penali:** No.

7. Continuità delle trascrizioni**LOTTO 001****Bene:** Comune di Portogruaro (VE) località Summaga – Via Santa Elisabetta 43**Corpo:** Abitazione, cantina-ripostiglio, cantina-magazzino, ripostigli**Continuità delle trascrizioni:** Si.

8. Prezzo**LOTTO 001****Bene:** Comune di Portogruaro (VE) località Summaga – Via Santa Elisabetta 43**Corpo:** Abitazione, cantina-ripostiglio, cantina-magazzino, ripostigli**Prezzo a base d'asta** = € 640.000,00

Beni in Portogruaro (VE) località Summaga Via Santa Elisabetta 43
Foglio 23 particella 40 sub. 2-3-4-5

LOTTO 001

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 CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

ABITAZIONE, CANTINA-RIPOSTIGLIO, CANTINA-MAGAZZINO, RIPOSTIGLI

Abitazione in villini (A/7), Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D/8), magazzini e locali di deposito (C/2) siti in Comune di Portogruaro (VE) Via Santa Elisabetta 43

Quota e tipologia del diritto

-

Proprietà 1/1

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Risulta censito come ENTE URBANO al Catasto Terreni del Comune di Portogruaro (VE) il mappale identificato al **Foglio 23 particella 40** di mq. 7.880.

(vedi allegato 3 – visura catastale terreni)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-

Proprietà 1/1

(vedi allegato 4 – visura catastale urbano)

Comune di Portogruaro (VE)

- **Foglio 23 particella 40 sub. 2**, piano T-1-2 Z.Cens. 2 Ctg A/7 cl. 2 vani 19 R.C. €. 1.324,71

- **Foglio 23 particella 40 sub. 3**, piano T-1 Z.Cens. 2 Ctg D/8 R.C. €. 1.665,57

- **Foglio 23 particella 40 sub. 4**, piano T Z.Cens. 2 Ctg D/8 R.C. €. 1.743,04

- **Foglio 23 particella 40 sub. 5**, piano T Z.Cens. 2 Ctg C/2 cl. 7 mq. 87 R.C. €. 130,30

(vedi allegato 5 – planimetrie catastali)

Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'unità immobiliare in Comune di Portogruaro (VE) Foglio 23 particella 40 sub. 2 risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

Per l'unità immobiliare in Comune di Portogruaro (VE) Foglio 23 particella 40 sub. 3 si sono rilevate, in sede di sopralluogo, in difformità alla planimetria catastale, modifica forometrica interna e la presenza di un vano ripostiglio nell'angolo sud-ovest del portico.

Non si dichiara la conformità catastale.

Per l'unità immobiliare in Comune di Portogruaro (VE) Foglio 23 particella 40 sub. 4 si sono rilevate, in sede di sopralluogo, in difformità alla planimetria catastale, modifiche forometriche esterne.

Non si dichiara la conformità catastale.

Per l'unità immobiliare in Comune di Portogruaro (VE) Foglio 23 particella 40 sub. 5 si sono rilevate, in sede di sopralluogo, in difformità alla planimetria catastale, modifiche nelle altezze.

Non si dichiara la conformità catastale.

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate e per ottenere la conformità catastale si dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali. Le competenze e spese tecniche per lo svolgimento della pratica vengono stimate in complessivi €. 5.000,00 (circa) oltre oneri accessori.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di quattro unità immobiliari così composte:

- fabbricato unifamiliare ad uso abitazione su tre livelli fuori terra;
- fabbricato ad uso cantina e ripostiglio su due livelli fuori terra;
- fabbricato ad uso cantina e magazzino su un livello fuori terra;
- fabbricato ad uso ripostiglio su un livello fuori terra;

poste nella zona periferica del Comune di Portogruaro (VE) località Summaga.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di terreni agricoli ed edifici sparsi a destinazione residenziale.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Regionale n. 53, dalla Strada Statale n.14 che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: Periferica/agricola

Area urbanistica: Zona E3 – Agricola, in parte in fascia di rispetto ferroviario o stradale. Gran parte dell'abitazione è classificata come *Edificio o complesso di particolare valore storico ambientale*.

Dotazione Parcheggi: sufficiente

(vedi allegato 6 – ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano nella piena disponibilità dell'esecutata

e della liquidatrice sig.ra

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE), si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. Trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore di

contro

Rogito n. 3573 di rep. del 13.11.2006, pubblico ufficiale o autorità emittente TRIBUNALE CIVILE DI VENEZIA, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE) in data 13.12.2006 ai nn. 53808 R.G./30534 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Portogruaro (VE):

Catasto fabbricati

- Foglio 23 particella 40 sub. 2-3-4-5

Catasto terreni

- Foglio 23 particella 40

- per la quota 1/1 proprietà di

(Il verbale di pignoramento colpisce anche altri beni immobili)

(vedi allegato 7 – visura ipotecaria)

2. **Iscrizione ipoteca in rinnovazione, ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]

Rogito n. 1302/91 di rep. del 12.04.1991, pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE) in data 06.04.2011 ai nn. 11129 R.G./2159 R.P.

Importo capitale: €. 40.266,86

Importo ipoteca: €. 67.139,40

Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Portogruaro (VE):

Catasto fabbricati

- Foglio 23 particella 40 sub. 2-3-4-5

Catasto terreni

- Foglio 23 particella 40

(L'ipoteca colpisce anche altri beni immobili)

(vedi allegato 8 – visura ipotecaria)

Formalità di riferimento:

ISCRIZIONE CONTRO del 13.04.1991 - Registro Particolare 1334 Registro Generale 8340

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Rogito n. 2456/2017 di rep. del 13.02.2017, autorità emittente CORTE DI APPELLO DI VENEZIA, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE) in data 23.05.2018 ai nn. 16836 R.G./2880 R.P.

Importo capitale: €. 145.794,59

Importo ipoteca: €. 320.000,00

Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Portogruaro (VE):

Catasto fabbricati

- Foglio 23 particella 40 sub. 2-3-4-5

- per la quota 1/1 proprietà di [REDACTED]

(L'ipoteca colpisce anche altri beni immobili e altre proprietà)

(vedi allegato 9 – visura ipotecaria)

4. **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Rogito n. 2678/2023 di rep. del 06.11.2023, pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. DI PORDENONE, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE) in data 22.11.2023 ai nn. 39485 R.G./29400 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Portogruaro (VE):

Catasto fabbricati

- Foglio 23 particella 40 sub. 2-3-4-5

- per la quota 1/1 proprietà di [REDACTED]

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

Risultano inoltre trascritte le seguenti formalità oltre il ventennio, riportate nella certificazione notarile:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08.05.1991 - Registro Particolare 6988 Registro Generale 9810

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO GIUDIZIARIO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 02.08.1991 - Registro Particolare 11855 Registro Generale 16622
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 18.07.1991
DOMANDA GIUDIZIALE - DOMANDA GIUDIZIALE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07.11.1991 - Registro Particolare 16057 Registro Generale 22876
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 0 del 00.00.1900
ATTO GIUDIZIARIO - ATTO GIUDIZIARIO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08.04.1992 - Registro Particolare 6730 Registro Generale 9059
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO Repertorio 0 del 26.03.1992
ATTO GIUDIZIARIO - ATTO GIUDIZIARIO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07.08.1995 - Registro Particolare 13075 Registro Generale 18190
Pubblico ufficiale AIUTANTE UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO LA PRETURA Repertorio 0 del 27.07.1995
ATTO GIUDIZIARIO - ATTO GIUDIZIARIO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19.01.1996 - Registro Particolare 1372 Registro Generale 1764
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO Repertorio 0 del 21.12.1995
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17.06.1999 - Registro Particolare 10498 Registro Generale 17476
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 318/1999 del 20.04.1999
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PORTOGRUARO(VE)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20.04.2000 - Registro Particolare 8859 Registro Generale 12993
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 279/2000 del 17.04.2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PORTOGRUARO(VE)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica:

Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Millesimi di proprietà:

Non rilevati.

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate non si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti.

Collaudo Statico:

Le opere strutturali relativamente all'AUTORIZZAZIONE PROT. N. 18518 DEL 11.08.1976 per l'ampliamento di un fabbricato ad uso cantina sono state collaudate con certificato di collaudo statico depositato all'ufficio del Genio Civile di Venezia in data 16.11.1977, n. 3454, riportato nell'agibilità del 07.12.1977.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

A

per i diritti pari a 1/1 proprietà, gli immobili in Comune di Portogruaro (VE) al Catasto fabbricati Foglio 23 particella 40 sub. 2-3-4-5 a seguito atto di cessione di quote sociali e modifica dei patti sociali n. 392780 di rep. del 21.12.2005, notaio DE MEZZO Pietro Maria, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE) in data 17.01.2006 ai nn. 2208 R.G./1452 R.P., da

per i diritti pari a 1/1 proprietà.

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 12 – atto notarile)

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 proprietà, gli immobili in Comune di Portogruaro (VE) al Catasto fabbricati Foglio 23 particella 40 sub. 2-3-4-5 a seguito atto di costituzione di società nome collettivo con conferimento di azienda agricola e di beni immobili n. 53168 di rep. del 27.07.1990, notaio SANDI Angelo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE) in data 28.07.1990 ai nn. 15038 R.G./10569 R.P., da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 proprietà.

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 14 – atto notarile)

A margine di quest'ultimo atto di costituzione di società nome collettivo con conferimento di azienda agricola e di beni immobili risulta annotazione di inefficacia totale n. 99/1997 di rep. del 20.01.1997, pubblico ufficiale o autorità emittente TRIBUNALE DI VENEZIA, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE) in data 29.12.2005 ai nn. 54440 R.G./8931 R.P.

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 16 – sentenze)

Si precisa che [REDACTED] alcuni atti e documenti è identificata con denominazioni simili ma non uguali.

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Portogruaro (VE) si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. Identificativo: AUTORIZZAZIONE PROT. N. 11112 DEL 27.07.1973

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori di: ampliamento di un fabbricato ad uso cantina, tinaia e magazzino

Rilascio in data 27.07.1973 prot. n. 11112

(vedi allegato 17 – autorizzazione)

2. Identificativo: AUTORIZZAZIONE PROT. N. 13543 DEL 25.10.1973

Tipo pratica: Autorizzazione di variante

Per lavori di: variante al progetto originario relativo all'ampliamento di un fabbricato ad uso cantina, tinaia e magazzino

Rilascio in data 25.10.1973 prot. n. 13543

(vedi allegato 18 – autorizzazione di variante)

3. Identificativo: AUTORIZZAZIONE PROT. N. 14596 DEL 21.11.1974

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori di: nuova costruzione e di una tettoia parzialmente chiusa, ad uso ricovero macchine ed attrezzi agricoli

Rilascio in data 21.11.1974 prot. n. 14596

(vedi allegato 19 – autorizzazione)

4. Identificativo: AUTORIZZAZIONE PROT. N. 18518 DEL 11.08.1976

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori di: ampliamento di un fabbricato ad uso cantina

Rilascio in data 11.08.1976 prot. n. 18518

(vedi allegato 20 – autorizzazione)

5. Identificativo: AGIBILITA' PRATICA N. 18903 DEL 07.12.1977

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori di: ampliamento di un fabbricato ad uso cantina

Rilascio in data 07.12.1977 pratica n. 18903

*(vedi allegato 21 – agibilità)***6. Identificativo:** ISTANZA CONDONO LEGGE 47/85 PROT. N. 26221 DEL 30.09.1986

Tipo pratica: Istanza di condono edilizio Legge 47/85

Per lavori di: Condono edilizio

Istanza di data 30.09.1986 prot. n. 26221

*(vedi allegato 22 – istanza condono)***Conformità edilizia:**

Con il perfezionamento dell'istanza di condono edilizio Legge 47/85 si potrà dichiarare la conformità edilizia, vedi risposta Condono edilizio Comune di Portogruaro del 21.10.2024 con la precisazione che i mappali in Comune di Portogruaro (VE) Foglio 23 particelle 30-41-281, citati nell'istanza di Condono, a seguito di variazioni catastali ora sono denominati Foglio 23 particella 40.

(vedi allegato 23 – risposta Comune)

Al fine di definire le pratiche edilizie aperte e non chiuse, in particolare il Condono edilizio e altro, si ipotizza un costo per spese tecniche di €. 10.000,00 (circa) oltre oneri accessori escluse oblazioni che potranno essere verificate soltanto alla presentazione delle pratiche in Comune.

DESCRIZIONE

**Abitazione, cantina-ripostiglio, cantina-magazzino, ripostigli
catastralmente identificati nel
Comune di Portogruaro (VE) Foglio 23 particella 40 sub. 2-3-4-5**

Trattasi di quattro unità immobiliari così composte:

- fabbricato unifamiliare ad uso abitazione su tre livelli fuori terra;
- fabbricato ad uso cantina e ripostiglio su due livelli fuori terra;
- fabbricato ad uso cantina e magazzino su un livello fuori terra;
- fabbricato ad uso ripostiglio su un livello fuori terra;

site nella zona periferica del Comune di Portogruaro (VE) località Summaga, Via Santa Elisabetta 43, e catastralmente identificate al Foglio 23 particella 40 sub. 2-3-4-5.

L'area esterna, recintata con muratura e con muro in laterizio più sovrastante rete metallica, è sistemata a verde con piantumazioni di basso, medio e alto fusto. L'accesso avviene dalla pubblica via attraverso un accesso carraio con cancello in ferro e rete metallica.

I marciapiedi esterni sono in calcestruzzo e piastrelle in cotto, con cordone in cotto e area di manovra degli automezzi in ghiaietto.

*(vedi allegato 24 – documentazione fotografica)***ABITAZIONE SUB. 2**

L'abitazione ha una superficie coperta di mq. 290,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: ripostiglio, pranzo, cucina, salotto, entrata, studio, wc, locale caldaia, disimpegno, lavanderia, cantina, taverna, scala interna ed esterna di collegamento al piano primo;
- Piano primo: sei camere, cinque bagni, due disimpegni, due anticamere, ripostiglio, terrazzino, scala interna di collegamento al piano terra e secondo e scala esterna di collegamento al piano terra;
- Piano secondo: granaio, scala interna di collegamento al piano primo.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante in laterizio, priva di isolamento, intonacata e tinteggiata;
- solai in legno e latero-cemento;
- coperture:
 - in parte, con struttura in legno e capriate, tavellonato in laterizio con sovrastante manto in coppi;
 - in parte, in latero-cemento con sovrastante manto in coppi;
 - in parte, con struttura in travi tipo varese, travi di colmo e cordone in calcestruzzo armato, tavellonato in laterizio con sovrastante manto in coppi;
 - grondaie e pluviali in lamiera preverniciata;
- serramenti in legno con vetro semplice e scuri in legno;
- pavimenti in cotto, in piastrelle, in tabelle, in legno;
- bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- muri divisorii in laterizio intonacati;
- nelle camere, al piano primo, alcune pareti sono rivestite con carta da parati;
- porte interne in legno tamburato;
- portone d'ingresso alla lavanderia in alluminio con vetro semplice e scuri in legno;
- scala interna in legno;
- scala esterna in calcestruzzo con rivestimento in cotto;
- finitura esterna intonaco e mattoni faccia a vista;
- impianto elettrico e idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio e corpi radianti in ferro;
- si sono inoltre rilevate, nello studio al piano terra, esfoliazioni della pittura.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione e necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria.

(vedi allegato 25 – documentazione fotografica)

CANTINA-RIPOSTIGLIO SUB. 3

La cantina-ripostiglio ha una superficie coperta di mq. 385,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: portico, ripostiglio, due ingressi, laboratorio enologico, due cantine, scala di collegamento al piano primo;
- Piano primo: due ripostigli, scala di collegamento al piano terra.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante in laterizio, priva di isolamento, intonacata e tinteggiata;
- solaio in latero-cemento;
- coperture:
 - in parte, in latero-cemento con sovrastante manto in coppi;
 - in parte, con struttura in travi tipo varese, travi di colmo e cordone in calcestruzzo armato, tavellonato in laterizio con sovrastante manto in coppi;
 - grondaie e pluviali in lamiera preverniciata;
- serramenti in alluminio-legno e al piano primo soltanto scuri in legno interni;
- pavimenti in piastrelle, in gres, in calcestruzzo;
- portone e porta d'ingresso in legno;
- scala in calcestruzzo armato;
- impianto elettrico;
- impianto di raffreddamento non funzionante.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione e necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria.

(vedi allegato 26 – documentazione fotografica)

CANTINA-MAGAZZINO SUB. 4

La cantina-magazzino ha una superficie coperta di mq. 585,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: tettoia chiusa, cantina, imbottigliamento, centrale termica, magazzino, anti wc, due wc, tre ripostigli, locale autoclave.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante in calcestruzzo armato e laterizio, priva di isolamento, intonacata e tinteggiata;
- solaio in latero-cemento;
- bordonali e travi di collegamento in calcestruzzo armato;
- copertura in latero-cemento con sovrastante manto in coppi con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata;
- serramenti in legno con vetro semplice e vetrocamera;
- pavimenti in piastrelle, in gres, in calcestruzzo;
- portoni in legno;
- porte d'ingresso in ferro;
- bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle
- impianto elettrico e idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento con corpi radianti.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione e necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria.

(vedi allegato 27 – documentazione fotografica)

RIPOSTIGLI SUB. 5

Il fabbricato ad uso ripostiglio ha una superficie coperta di mq. 125,00 (circa) e può essere così descritto:

- Piano terra: cinque ripostigli, ricovero attrezzi, legnaia, anti wc, wc.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante in laterizio, priva di isolamento, intonacata;
- copertura in latero-cemento con sovrastante manto in coppi con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata;
- pavimenti in piastrelle e in calcestruzzo.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione e necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria.

(vedi allegato 28 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE Foglio 23 particella 40 sub. 2	Sup. lorda di pavimento	mq. 610,00	1,00	mq. 610,00	€. 700,00
CANTINA-RIPOSTIGLIO Foglio 23 particella 40 sub. 3	Sup. lorda di pavimento	mq. 410,00	1,00	mq. 410,00	€. 300,00
CANTINA-MAGAZZINO Foglio 23 particella 40 sub. 4	Sup. lorda di pavimento	mq. 585,00	1,00	mq. 585,00	€. 300,00
RIPOSTIGLI Foglio 23 particella 40 sub. 5	Sup. lorda di pavimento	mq. 125,00	1,00	mq. 125,00	€. 200,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'unità immobiliare (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

ABITAZIONE sub. 2

- Abitazione piano terra		= mq. 270,00 (circa)
- Abitazione piano primo		= mq. 260,00 (circa)
- Terrazzo piano primo	mq. 9,00 x 0,35	= mq. 3,15 (circa)
- Granaio piano secondo	mq. 150,00 x 0,50	= mq. 75,00 (circa)
Totale superficie commerciale		= mq. 608,15 (circa)
Arrotondata a		= mq. 610,00 (circa)

CANTINA-RIPOSTIGLIO sub. 3

- Cantina piano terra		= mq. 335,00 (circa)
- Portico piano terra	mq. 50,00 x 0,35	= mq. 17,50 (circa)
- Ripostigli piano primo	mq. 120,00 x 0,50	= mq. 60,00 (circa)
Totale superficie commerciale		= mq. 412,50 (circa)
Arrotondata a		= mq. 410,00 (circa)

CANTINA-MAGAZZINO sub. 4

- Cantina piano terra		= mq. 585,00 (circa)
Totale superficie commerciale		= mq. 585,00 (circa)

RIPOSTIGLI sub. 5

- Ripostigli piano terra		= mq. 125,00 (circa)
Totale superficie commerciale		= mq. 125,00 (circa)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione che necessita di interventi di manutenzione straordinaria;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- dell'onere di eseguire pratiche catastali ed edilizie.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Venezia (O.M.I.).

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Secondo semestre anno 2023

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

Ville e Villini – Stato conservativo “NORMALE”

VALORE A MQ. DA €. 850,00 a €. 1.150,00

BORSINO IMMOBILIARE (borsinoimmobiliare.it)

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

Ville & Villini

VALORE A MQ. DA €. 851,00 a €. 1.022,00

Valore unitario adottato per l'abitazione sub. 2 = €/mq. 700,00

Valore unitario adottato per cantina-ripostiglio sub. 3 e cantina-magazzino sub. 4 = €/mq. 300,00

Valore unitario adottato per ripostigli sub. 5 = €/mq. 200,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE Foglio 23 particella 40 sub. 2	Sup. lorda di pavimento	mq. 610,00	€. 700,00	€. 427.000,00
CANTINA-RIPOSTIGLIO Foglio 23 particella 40 sub. 3	Sup. lorda di pavimento	mq. 410,00	€. 300,00	€. 123.000,00
CANTINA-MAGAZZINO Foglio 23 particella 40 sub. 4	Sup. lorda di pavimento	mq. 585,00	€. 300,00	€. 175.500,00
RIPOSTIGLI Foglio 23 particella 40 sub. 5	Sup. lorda di pavimento	mq. 125,00	€. 200,00	€. 25.000,00

TOTALE

€ 750.500,00

ARROTONDATO A

€ 750.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

$$(\text{€ } 750.000,00 \times 0,15)$$

€ 112.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 637.500,00

ARROTONDATO A

€ 640.000,00

[illegible]

Data generazione: 20 DIC. 2024

L'Esperto alla stima

Geom. Luigi Tonegutti

Geom. Luigi Tonegutti

**TONEGUTTI
LUIGI
S24
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
BOLOGNA**