

|               |       |          |             |
|---------------|-------|----------|-------------|
| 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: | <b>€ 452.706,75</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

**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.

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

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietàEventuali 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



**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** E**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

**15. 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 27/06/1975 al n. di prot. 437

**15.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**15.2 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 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



Superficie complessiva di circa mq **64,75**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1975

ha un'altezza utile interna di circa m. altezza media retro m 2.65, locale vendita contro-soffittato a m 2.75

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: **sara-cinesche** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna                      materiale: **laminato** condizioni: **buone**

| Destinazione | Parametro       | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------------|--------|------------------------|-----------------|
| Negozio      | sup reale lorda | 1,00   | 64,75                  | € 1.250,00      |
|              |                 |        |                        |                 |

**64,75**

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 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 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:****Negozio 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> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Negozio             | 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> |
|---------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Negozio 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: | € 72.843,75 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|

**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:** Negozio sub 6.

**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 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]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[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      |
| 55,00        |                 |        |                        |                 |

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 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:



**Criteri di stima:****Elenco fonti:**

.

**24. Valutazione corpi:****Negozio 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> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Negozio             | 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>Immobile</i>       | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Negozio 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: | € 61.875,00 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|

**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 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:** 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 [REDACTED] 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 |
|--------------|-----------------|--------|------------------------|-----------------|
| Negozio      | sup reale lorda | 1,00   | 48,00                  | € 1.250,00      |
|              |                 |        |                        |                 |

**48,00**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II 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 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:****Negozio 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> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Negozio             | 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>Immobile</i>       | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Negozio 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 Cairolì**

