



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **140/2024**

data udienza artt. 569 e 600 c.p.c.: 24-09-2025 ore 15.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dottor Elisa TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 – Casa singola con garage

Esperto alla stima: Dott. Agr. Saverio Marini

Codice fiscale: MRNSVR71E11G224U

Partita IVA: 01856040934

Studio in: Via A. Manzoni 13 - 33085 Maniago (PN)

Telefono: +39 3485183407

Email: marinisaverio@gmail.com

PEC: s.marini@epap.conafpec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: via Subiaco n. 12 – Portogruaro (VE) località Summaga – 30028.

Descrizione zona: Comune della provincia di Venezia, posto a Nord - Est del capoluogo. I territori del comune di Portogruaro confinano con quelli di Annone Veneto, Caorle, Cinto Caomaggiore, Concordia Sagittaria, Fossalta di Portogruaro, Gruaro, Pramaggiore, San Michele al Tagliamento, San Stino di Livenza e Teglio Veneto. Il comune vanta numerose frazioni come Giussago, Lison, Lugugnana, Portovecchio, Pradipizzo, Mazzolada e Summaga. Quest'ultimo abitato, nel quale sono situati i beni oggetto di esecuzione, si sviluppa a cavallo della strada regionale n. 53, in ambito pianeggiante, oggi caratterizzato da una discreta vocazione agricola e artigianale. Le origini storiche di Summaga risalgono al X-XI secolo, legate alla fondazione di un monastero da parte dei vescovi della vicina Concordia, del quale oggi rimane l'Abbazia di Santa Maria Maggiore. Poco distante, a poco più di trenta minuti di auto, sono raggiungibili i centri balneari della costa adriatica, come Caorle e Bibione. La tipologia edilizia prevalente nella frazione è la casa singola: nei nuovi insediamenti e lottizzazioni sono presenti anche case a schiera con area scoperta o piccoli condonimi. Le attività produttive maggiormente rappresentate sono quelle agricole ed artigianali. Le principali vie di collegamento sono rappresentate da strade regionali e provinciali, che permettono di raggiungere la rete autostradale (Autostrada A4) e ferroviaria (linea Venezia – Trieste e Venezia – Udine).

Lotto: 001 – Casa singola con garage.

Corpo: Casa singola.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

foglio 22, particella 193, subalterno 2, scheda catastale n. 3017 – 22/193/2 del 02-09-1986, indirizzo via Subiaco n. 20, piano T-1, comune di Portogruaro (VE) località Summaga, categoria A/3, classe 2^, consistenza 11 vani, superficie Totale 210 mq - Totale escluse aree scoperte 206 mq, rendita € 426,08.

Corpo: Garage

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

foglio 22, particella 193, subalterno 1, scheda catastale n. 3016 – 22/193/1 del 02-09-1986, indirizzo via Subiaco n. 20, piano T, comune di Portogruaro (VE) località Summaga, categoria C/6, classe 6^, consistenza 19 mq, superficie catastale Totale 24 mq, rendita € 56,91.

2. Possesso

Bene: via Subiaco n. 12 - Portogruaro (VE) località Summaga – 30028

Lotto: 001 – Casa singola con autorimessa.

Corpo: Casa singola

Possesso: Occupato dall'esecutato.

Corpo: Garage

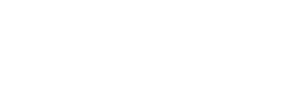
Possesso: Occupato dall'esecutato.



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Subiaco n. 12 - Portogruaro (VE) località Summaga – 30028

Lotto: 001 – Casa singola con garage.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corpo: Casa singola

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Subiaco n. 12 - Portogruaro (VE) località Summaga – 30028

Lotto: 001 - Casa singola con garage.

Corpo: Casa singola

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: via Subiaco n. 12 - Portogruaro (VE) località Summaga – 30028

Lotto: 001 – Casa singola con garage.

Corpo: Casa singola

Comproprietari: Nessuno.

Corpo: Garage

Comproprietari: Nessuno.



6. Misure Penali

Beni: via Subiaco n. 12 - Portogruaro (VE) località Summaga – 30028

Lotto: 001 – Casa singola con garage.

Corpo: Casa singola

Misure Penali: NO

Corpo: Garage

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Subiaco n. 12 - Portogruaro (VE) località Summaga – 30028

Lotto: 001 – Casa singola con garage.

Corpo: Casa singola

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Garage

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: via Subiaco n. 12 - Portogruaro (VE) località Summaga – 30028

Lotto: 001 – Casa singola con garage.

Prezzo da libero: € 167.800,00



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Beni in Portogruaro (VE)

Frazione Summaga

via Subiaco n. 12

Lotto: 001 – Casa singola con garage

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

Lo scrivente fa presente che nella Certificazione notarile redatta dal Notaio dottor Giulia Messina Vitrano, nella sezione dedicata alla Certificazione dei dati catastali, viene erroneamente riportato come luogo di nascita dell'esecutato [REDACTED] in luogo di [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (Allegato n. 1 – 1l):

Identificativo corpo: Casa singola.

Abitazione di tipo economico [A/3] sito in comune di Portogruaro (VE), località Summaga, – 30028, via Subiaco n. 12

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: il

trrimonio e Certificato contestuale di residenza, Stato civile e di Stato di famiglia (Allegato n. 2 – 2b).

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: //

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - (1) proprietà,

[REDACTED] (1) proprietà,

foglio 22, particella 193, subalterno 2, zona cens. 2, scheda catastale 3017 – 22/193/2 del 02-09-1986, indirizzo via Subiaco, n.20, piano T-1, comune di Portogruaro (VE) località Summaga, categoria A/3, classe 2^, consistenza 11 vani, superficie Totale 210 mq - Totale escluse aree scoperte 206 mq, rendita € 426,08.

Derivante da:

Dati identificativi dell'immobile dal 01-01-1994: Comune di Portogruaro - foglio n. 22 - particella n. 193 - subalterno n. 2 - zona cens. 2 - categoria A/3 - classe 2 - consistenza 11 vani - rendita € 426,08 - L.825.000. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01-01-1994 – Variazione del quadro tariffario.

Dal 09-11-2015: Comune di Portogruaro - foglio n. 22 - particella n. 193 - subalterno n. 2 - zona cens. 2 - categoria A/3 - classe 2 - consistenza 11 vani - superficie totale 210 mq - totale escluse aree scoperte 206 mq - rendita € 426,08. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Storia degli intestati dell'immobile:

Dati identificativi dell'immobile attuale: Comune di Portogruaro - foglio n. 22 - particella n. 193 -

subalterno n. 2 – categoria A/3 – classe 2 - consistenza 11 vani – superficie catastale totale 210 mq – totale escluse aree scoperte 206 mq – rendita € 426,08.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Portogruaro – foglio 22 – particella 193 – sub 2 – Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30-06-1987. Indirizzo: Traversa V. Sester – piano T-1.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23-09-1986 (antecedente all'impianto meccanografico):

Comune di Portogruaro – foglio 22 – particella 193 – sub 2 – Dati derivanti da: ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 23-09-1986, in atti dal 28-04-1989 (n. 3017/1986). VIA SESTER Piano T-1.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02-09-1986 (antecedente all'impianto meccanografico):

Comune di Portogruaro – foglio 22 – particella 193 – sub 2 – zona cens. 2 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 11 vani. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02-09-1986, in atti dal 18-12-1999 VAR (n. R03016.1/1986). VIA SUBIACO n. 20 Piano T-1.

Confini: A Nord altra proprietà foglio n. 22 – particella n. 190; a Ovest altra proprietà foglio n. 22 – particella n. 189; a Est viabilità privata foglio n. 22 – particelle nn. 194 – 199; a Sud altra proprietà foglio n. 22 – particella n. 198.

Conformità catastale: No, parziale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Erronea indicazione degli intestati (Allegato n. 3):

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA al catasto per allineamento intestati, oltre a oneri di professionista, bolli, spese e diritti.

Descrizione delle opere da sanare: Sulle visure catastali degli immobili, sono presenti errori grossolani relativi al nome e luogo di nascita dell'intestato, oltre a non essere riportato il codice fiscale

2. Diffidenza planimetriche su vani interni e perimetrale (Allegato n. 4):

Regolarizzabile mediante: rilievo e misura, restituzione grafica, formazione di nuova planimetria aggiornata allo stato di fatto, presentazione pratica DOCFA al catasto, oltre a oneri di professionista, bolli, spese e diritti.

Descrizione delle opere da sanare: La planimetria catastale disponibile non tiene conto dell'ampliamento del bagno che ha previsto la demolizione della parete tra detto vano e l'adiacente ripostiglio, oltre alla chiusura del foro d'accesso allo stesso. La raffigurazione grafica del vano soggiorno non riporta il foro della porta di accesso dall'interno attraverso l'ingresso ed il foro finestra sulla parete perimetrale sul lato Nord.

Nota: //

Identificativo corpo: Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in comune di Portogruaro (VE), località Summagà, – 30028, via Subiaco n. 12.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: Coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: il [REDACTED]



Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: //

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - (1) proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] - (1) proprietà;

foglio 22, particella 193, subalterno 1, scheda catastale 3016 – 22/193/1 del 02-09-1986, indirizzo via Subiaco n. 20, piano T, comune Portogruaro (VE), categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie catastale 24 mq, rendita € 56,91.

Derivante da:

Dati identificativi dell'immobile dal 01-01-1994: Comune di Portogruaro - foglio n. 22 - particella n. 193 - subalterno n. 1 - zona cens. 2 - categoria C/6 - classe 6 - consistenza 19 mq - rendita € 56,91 - L.110.200. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01-01-1994 – Variazione del quadro tariffario. VIA SUBIACO n.20, Piano T.

Dal 09-11-2015: Comune di Portogruaro - foglio n. 22 - particella n. 193 - subalterno n. 1 - zona cens. 2 - categoria C/6 - classe 6 - consistenza 19 mq - superficie catastale totale 24 mq - rendita € 56,91. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. VIA SUBIACO n.20, Piano T.

Storia degli intestati immobile:

Dati identificativi dell'immobile attuale: Comune di Portogruaro - foglio n. 22 - particella n. 193 - subalterno n. 1 - categoria C/6 - classe 6 - consistenza 19 mq.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Portogruaro – foglio 22 – particella 193 – sub 1 – Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30-06-1987. Indirizzo: Traversa V. Sester – piano T.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23-09-1986 (antecedente all'impianto meccanografico):

Comune di Portogruaro – foglio 22 – particella 193 – sub 1 – Dati derivanti da: ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 23-09-1986, in atti dal 28-04-1989 (n.3016/1986). VIA SESTER n.1 - Piano T.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02-09-1986 (antecedente all'impianto meccanografico):

Comune di Portogruaro – foglio 22 – particella 193 – sub 1 – zona cens. 2 – categoria C/6 – classe 6 – consistenza 19 mq. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02-09-1986, in atti dal 18-12-1999 VAR (n. R03016.1/1986). VIA SUBIACO n.20 Piano T.

Confini: A Nord altra proprietà foglio n. 22 – particella n. 190; a Ovest altra proprietà foglio n. 22 – particella n. 189; a Est viabilità privata foglio n. 22 – particelle nn. 194 – 199; a Sud altra proprietà foglio n. 22 – particella n. 198.

Conformità catastale: No, parziale.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Erronea indicazione degli intestati (Allegato n. 3):

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA al catasto per allineamento intestati, oltre a oneri di professionista, bolli, spese e diritti.

Descrizione delle opere da sanare: Sulle visure catastali degli immobili, sono presenti errori grossolani relativi al nome e luogo di nascita dell'intestato, oltre a non essere riportato il codice fi-

Nota: //

Oneri totali per riportare a conformità: si stima un importo di € 850,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di un immobile situato in zona residenziale del comune di Portogruaro (VE), in frazione Summaga.

Caratteristiche zona: residenziale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato, con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

Servizi offerti dalla zona: sanitari e servizi per il cittadino (sufficienti), bar, ristoranti e tavole calde (sufficienti), supermercati, negozi e farmacie (sufficienti), impianti sportivi (sufficienti).

Caratteristiche zone limitrofe: agricola ed artigianale.

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: //.

Attrazioni storiche: Abbazia di Santa Maria Maggiore.

Principali collegamenti pubblici: Autobruaro VE – UD – TR 5,0 km; Autostrada

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Casa singola

Abitazione di tipo economico [A/3] sito 30028, via Subiaco n. 12: Occupata dall'

Identificativo corpo: Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [to dall'esecutato e famigliari.

Note: Da quanto si evince dal Certificato miglia, emesso dall'ufficiale d'anagrafe

Sull'immobile eseguito non risultano i Territoriale di Portogruaro dell'Agenzia comunicazione del 25-03-2025 protocollo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria, non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di



5.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Note: Il sedime sul quale si erigono i manufatti oggetto del procedimento esecutivo, identificato al catasto terreni in comune di Portogruaro al foglio n. 22 particella n. 193, è stato acquistato dal si-

concessione 11-02-1970 n. di prot. 19936/69 – Abitabilità del 13-10-1970.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa singola e Garage.

7. PRATICHE EDILIZIE (Allegato n. 9 – 9p):

Abitazione di tipo economico [A/3] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in comune di Portogruaro (VE), località Summaga, – 30028, via Subiaco n. 12.

Numero pratica: 19936/69

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori: di nuova costruzione ad uso abitazione di due piani cinque vani dodici stanze.

Oggetto: Costruzione nuova opera.

Rilascio Licenza in data 11-02-1970 n. di prot. 19936/69.

Abitabilità rilasciata il 13-10-1970

NOTE: Sulle opere viene rilasciata certificazione del 06-06-1974 a firma dell'ingegnere comunale riportante: che la licenza di costruzione è stata rilasciata in data 11-02-1970 ed inizio lavori in data 19-02-1970; che il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 13-10-1970; che dal progetto allegato alla domanda la superficie del fabbricato in proiezione risulta di 126 mq; che il fabbricato è ad uso abitazione e si compone di 2 piani, 17 vani e 5 stanze (errore riscontrato - credibilmente 5 vani e 17 stanze); che non ha caratteristiche di lusso; che è costituito da un corpo unico; che nel fabbricato è prevalente la parte destinata ad abitazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa singola e Garage

Abitazione di tipo economico [A/3] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in comune di Portogruaro (VE), località Summaga, – 30028, via Subiaco n. 12.

Numero pratica: 8396 del 27-03-1986 – 0195779003 -

Intestazione: [REDACTED] via Subiaco n. 12 – 30026 Portogruaro (VE).

Tipo pratica: Domanda di sanatoria per le opere rientranti nella tipologia di abuso 7, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Oggetto: Variante in sanatoria.

Per lavori: Modifiche ai prospetti con nuovi fori di finestre e di porta. Formazione di nuove pareti divisorie presso il piano scantinato.

Presentata il 14-03-1986 protocollo n. 8396 del 27-03-1986

Rilascio Concessione edilizia in sanatoria n. di prot. 0058495 – n. concessione 4962 del 11-11-2005.

NOTE: Nel fascicolo agli atti presso l'ufficio edilizia privata è stata rinvenuta comunicazione del 24-06-1986 (protocollo n. 18543 del 01-07-1986), avente per oggetto relazione di avvenute variazioni inter-

ne concernenti la formazione di nuovi fori di porta e nella soppressione di altri; modifica della tramezzatura rispetto al progetto originario.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa singola e Garage.

Abitazione di tipo economico [A/3] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in comune di Portogruaro (VE), località Summaga, – 30028, via Subiaco n. 12

Numero pratica: x9800028

Intestazione: B [REDACTED] via Subiaco n. 12 – 30026 Portogruaro (VE).

Tipo pratica: Denuncia Di Inizio Attività Edilizia L. 662/96 (ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 L. 24-12-1993, n. 537) del 24-02-1998, prot.5062.

Per lavori: modifica alla recinzione lungo la strada in via Subiaco in attuali situazioni precarie. Rifacimento dei pavimenti e rivestimenti in piastrelle del bagno al 1° piano abitazione con sostituzione dei sanitari.

Oggetto: Variante.

Rilascio del Nulla Osta in data 09-03-1998 al n. di prot. n. 04190

NOTE: //

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa singola e Garage.

Abitazione di tipo economico [A/3] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in comune di Portogruaro (VE), località Summaga – 30028, via Subiaco n. 12

Numero pratica: x9800147

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: L.662/96 DENUNCIA di INIZIO ATTIVITÀ (ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 L. 24-12-1993, n. 537) del 03-08-1988, prot. n. 19753.

Per lavori: variante alla recinzione per aumento dell'altezza media della stessa e posa di rivestimento superiore in marmo. Riposizionamento dei contatori. Modifica apertura cancello carraio.

Oggetto: Variante.

Presentata in data 30-07-1998 al n. di prot. 19753 del 03-08-1988.

Rilascio del Nulla Osta in data 21-08-1998 al n. di prot. n. 14760

NOTE: Comunicazione di fine lavori per le DIA nn. pratiche X9800028 e X9800147 presentata il 16-09-1998.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa singola e Garage.

7.1 Conformità edilizia: No

Abitazione di tipo economico [A/3] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (Foto n. 41 - 42):

1. BOX IN LAMIERA E TETTOIE

Descrizione delle opere da sanare: Sul lato Sud-Ovest del lotto risultano installati un box in lamiera con pavimentazione in soletta cementizia, coperture in tettoia ad uso magazzino e ricovero attrezzi da giardino. Per tali opere non sono stati riscontrati titoli autorizzativi e relativi Atti di Assenso sottoscritti dal confinante e registrati.

Si stimano € 1.000,00 per oneri di demolizione, sgombero e smaltimento, al netto dell'eventuale valore di recupero dei materiali.

Sanabile mediante: le costruzioni NON APPAIONO SANABILI in edilizia libera e devono essere rimosse. Detti manufatti non rispettano le distanze minime dal confine, in particolare per la presenza di altro fabbricato finestrato eretto sul lotto contermine. L'eventuale sanatoria e/o trasformazione dei

manufatti deve essere concertata con il responsabile tecnico dell'ufficio tecnico comunale – edilizia privata.

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: //

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa singola e Garage.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A/3] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in comune di Portogruaro (VE), località Summaga – 30028, via Subiaco n. 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale – VARIANTE n. 11
In forza della delibera:	D.C.C. n. 46 del 24-07-2020
Zona omogenea:	ZTO B2 - Zona residenziale di completamento (Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti)
Norme tecniche di attuazione:	<p>DESTINAZIONI D'USO</p> <p>2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 17 delle presenti NTO. I locali di intrattenimento e svago possono essere collocati anche nei piani interrati.</p> <p>Art. 17</p> <p>Fatte salve le disposizioni relative a specifiche ZTO, nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) residenza e annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, etc.); b) uffici pubblici e privati, di qualunque dimensione, attività terziarie, bancarie e creditizie in genere, sedi di giornali e riviste con superficie utile complessiva non superiore a mq 500; c) attività amministrative di servizio al pubblico (quali sportelli bancari, agenzie turistiche, di pratiche automobilistiche, immobiliari e d'affari, studi professionali, scuole guida, etc.), attività di erogazione di servizi alle persone (quali ambulatori medici o veterinari, consultori etc.), con superficie utile complessiva non superiore a mq 500; d) strutture speciali per servizi pubblici e sociali in generale (compresi ospedali, case di cura, caserme, tribunali, etc.); e) esercizi di vicinato ai sensi della LR 50/2012 (forni e panetterie, rosticcerie e gelaterie, gelaterie artigianali, rivendite di generi di monopolio, farmacie, etc.); f) attività artigianali di servizio alle persone, quali barbieri, parrucchieri ed estetisti, saune, etc.; g) altre attività artigianali di servizio quali falegnami, idraulici, tappezziere, riparatori di elettrodomestici o veicoli, carrozziere, etc. con superficie utile complessiva non superiore a 251 mq; h) pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, locali di svago e locali simili; sala gioco e sala scommesse, esercitare come attività principali (*) e con dimensioni non superiori a 400 mq di superficie linda di pavimento esclusi i magazzini. <p>(*) Per la sala gioco e sala scommesse, esercitate come attività principali, la distanza minima da altre sale gioco/scommesse analoghe e dagli edifici destinati a scuole, chiese e centri parrocchiali o altri luoghi di culto, ospedali, case di cura, ed in genere gli edifici di pubblico interesse, è di 300 m, misurati in linea retta;</p> <p>i) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, le chiese, i teatri, i cinematografi, le palestre e i campi sportivi, etc.;</p> <p>m) medie strutture di vendita ai sensi della LR 50/2012, con superficie di vendita non superiore a 1.000 mq;</p> <p>o) alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, residenze turistico-alberghiere e simili;</p> <p>t) autorimesse collettive pubbliche o private ed ogni altra attività analoga che non risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.</p> <p>3. Le attività di cui al precedente comma 2, lett. g) sono ammesse qualora non utilizzino macchinari e processi produttivi che generino emissioni inquinanti, non necessitino di strutture edilizie specialistiche ma utilizzino edifici di tipologia assimilabile a</p>



quella residenziale e non generino traffico che, per tipo di mezzi e volume di spostamenti, determini l'incompatibilità igienica di tali insediamenti con la zona in cui sono collocati; tali requisiti debbono essere comprovati da certificazione dell'ULSS competente per territorio, ai sensi dell'Art. 3, lett. f) della LR 54/1982.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

4. Le destinazioni d'uso di cui precedente comma 2 possono essere autorizzate, in caso di cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti, a condizione che risulti osservato l'obbligo della dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni e a condizione che non generino traffico che, per tipo di mezzi e volume di spostamenti, determini pericolo o disagio per la residenza circostante o risulti incompatibile con la viabilità di servizio.

5. Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengano esercitate attività che risultino incompatibili ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possano conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'Art. 16, comma 6 delle presenti NTO.

6. Il riparto delle quote di standard urbanistici, le modalità esecutive, i tempi di realizzazione, le aree da cedere al Comune ed i relativi costi sono fissati nella convenzione allegata al PUA: nel caso di edilizia convenzionata questa può essere realizzata anche dal lottizzante o da terzi interessati previo accordo con il lottizzante e a prezzi di cessione indicati nella citata convenzione.

7. Il Comune indica, mediante delibera consiliare, quale percentuale di edilizia residenziale pubblica e sociale, sovvenzionata e convenzionata debba essere realizzata nell'arco di un decennio e in quali zone debba essere inserita; di volta in volta, con la medesima procedura, possono essere indicati criteri e indirizzi da seguire nella progettazione dei PUA o possono essere individuati nuovi ambiti di PUA ai sensi dell'Art. 5, comma 8 delle presenti NTO. Gli Uffici preposti eseguono il controllo sulle diverse realizzazioni e verificano il bilancio dell'edilizia economico popolare realizzata e da realizzare.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per:

- IED;

- IED convenzionato; fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

4. È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.

5. Sono ammessi, nel rispetto degli indici fondiari di zona, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

6. Nelle zone già edificate, possono essere valutati singoli edifici o gruppi di edifici, privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano dimostrato da idonea documentazione, sui quali è possibile intervenire con la ristrutturazione RTE o RTU. Nei casi di ristrutturazione RTU dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle indicate ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'Amministrazione Comunale.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

7. È ammessa la tipologia edilizia isolata, abbinata, a schiera, in linea e a blocco.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:

- If mc/mq 1,00 per le ZTO B2 (a seguito dell'entrata in vigore del regolamento edilizio di cui alla DGR 669/2018 i parametri edilizi riferiti alle volumetrie di tipo residenziale sono aumentati del 30%, l'entrata in vigore del REC ha efficacia per le definizioni tecniche uniformi a seguito dell'approvazione della variante specifica al PI)

- Rc non superiore al 25% per le ZTO B2

- H m 9,50

se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata

- Dc H/2 con un minimo di m 5,00

- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00

- Ds<7m minimo di m 5,00

- Ds>7m minimo di m 7,50

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	//
Estremi delle convenzioni:	//

Obblighi derivanti:	//
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,00 aumentati del 30 %
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	//
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: //.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa singola e Garage.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A/3] di cui al punto Casa singola

Il bene in esecuzione è rappresentato da una villetta, elevata su due piani fuori terra con garage ed area pertinenziale recintata esclusiva. L'accesso alle unità immobiliari avviene dalla pubblica via Subiaco, all'altezza del civico n. 12. L'edificio presenta fondazioni a platea in cemento armato, verticali in muratura di laterizio, solaio di piano e del tetto in laterocemento, tetto a due falde con copertura in elementi cotto; canali di gronda, battiacqua, manicotti e pluviali in rame. Le pareti verticali sono rifinite in intonaco con porzioni in rilievo al piano primo, diversamente tinteggiate di rosa scuro e ocra; le linde a temperatura bianca. La facciata fronte strada, nella porzione al piano terra, è rifinita con elementi in pietra bianca e grigia lavorata a "spaccatello", di forma rettangolare e posati fugati.

La recinzione è formata su tre lati da zoccolo cementizio supportante ringhiera ed accessi carraio e pedonale, mentre nella parte posteriore risulta realizzata in manufatti di blocco posti a sostegno di paleria metallica plastificata e rete. Nella porzione fronte strada si riscontrano colonne e manufatti in cemento rifiniti in intonaco e nobilitati con piane ed elementi di marmo alla sommità. La componente metallica della recinzione, cancello carraio a due ante e pedonale è formata in ferro battuto verniciato. Sono presenti automatismi per l'apertura delle cancellate.

Dal cancelletto pedonabile e da quello carraio si articolano percorsi in lastre cementizie rifinite in ghiaiano lavato che si estendono rispettivamente fino al garage ed alla scala (con la stessa finitura) che conduce al poggio (dimensioni 6,72 x 1,20 m), delimitato da ringhiera metallica, dove è ricavato l'accesso residenziale. Un marciapiede in cemento lisciato circonda l'abitazione e limita tutta l'area verde mantenuta a prato, con la presenza di alberi ad alto fusto, tra i quali dei cedri, un ulivo ed una magnolia. Sul retro del giardino è presente un caminetto a legna e, dal lato opposto, un prefabbricato ad uso ripostiglio con annessa tettoie; sul terreno delle piastre in ghiaiano lavato conducono ai rispettivi manufatti. È altresì presente una pompeiana, sorretta da colonne con capitelli ionici in materiale litico.

L'edificio è stato edificato nei primi anni settanta (Licenza Edilizia del 11-02-1970 – Abitabilità del 13-10-1970), subendo nel tempo limitati interventi di ristrutturazione prospettici e modifica dei vani interni (oggetto di Sanatoria), oltre a manutenzione straordinaria al bagno principale ed alla recinzione (DIA anno 1998).

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso un portoncino vetrato a due ante, in PVC bianco, che protegge un altro, interno, formato in legno con inserti in vetro.

Il fabbricato al piano primo è costituito da n. 7 vani fisici di altezza media al soffitto di m 2,80, come di seguito identificati: soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 1 bagno e disimpegno a forma ad "L".

Dal disimpegno si accede al soggiorno, alla cucina, al servizio igienico, alla zona notte ed al vano scale che conduce al piano terra. Soggiorno: si presenta di forma rettangolare (dimensioni 5,00 x 4,50 m), illuminato da porta-finestra ricavata sulla facciata fronte strada e da una finestra a due ante. Cucina: locale di forma rettangolare (dimensioni 4,53 x 3,17 m), con una porta e finestra a due ante, che aprono su

un terrazzino (dimensioni 3,30 x 1,20 m) protetto da ringhiera di ferro. È presente una parete rivestita su due lati in piastrelle chiare, attrezzata con adduzione di acqua sanitaria e scarichi per acque saponate. La pavimentazione è in piastrelle con un disegno in fantasia. A sinistra della cucina si trova il vano scale che conduce al piano seminterrato, accessibile attraverso una porta vetrata. Il bagno (dimensioni 2,38/3,50 x 3,50 m), nella cui risega è inserita una vasca idromassaggio, presenta sanitari in ceramica bianca ed un doppio lavello incassato in un mobile. La rubinetteria e gli accessori sono realizzati in lega metallica cromata. Il pavimento e le pareti verticali sono rivestiti in piastrelle di colore chiaro con differente disposizione e nobilitate con greche a diverse altezze. Il vano è illuminato da due finestre. Camere: sono tre di forma rettangolare e dimensioni simili (dimensioni 4,08 x 4,00 m - 3,89 x 3,70 m - 4,50 x 3,90 m). Le finestre sono a tre ante, con inserti ottonati all'inglesina. La pavimentazione della zona giorno (escluso il bagno) è formata da piastrelle con motivi diversi, prevalentemente di colore marrone su fondo chiaro, mentre quella delle camere è costituita da parquet in listello piccolo di legno disposto a formare dei riquadri.

Al piano terra sono presenti, oltre all'autorimessa, diversi vani accessori (altezza media 2,16 m – cantina 2,57 m) rifiniti al civile, collegati internamente da un disimpegno e raggiungibili dal piano primo mediante doppia rampa di scale e dall'esterno mediante porta di accesso dal tinello o attraverso l'autorimessa. Sono presenti i vani di seguito riportati: servizio igienico finestrato (dimensioni 0,98 x 1,47 m), dotato di sanitari di water e lavandino, con pareti e pavimentazione interamente rivestite in piastrella e serramento in metallo; centrale termica finestrata (dimensioni 2,61 x 1,80 m) con caldaia a basamento, vaso di espansione ed accessi, difesa con porta interna in metallo; una lavanderia (dimensioni 2,29 x 1,78 m) dotata di lavello, scarico per lavatrice e punto doccia, difesa da porta in metallo con vetro; ripostiglio cieco (dimensioni 1,00x 1,30 m), con serramento a due ante il legno; cantina finestrata (dimensioni 3,16 x 2,48 m) con pavimentazione in cemento lisciato e difesa da serramento in metallo; dispensa finestrata (dimensioni 3,17 x 2,00 m) con serramento in legno; locale deposito finestrato (dimensioni 3,95 x 3,92 m). Si distingue un ampio vano tinello, con finiture rustiche degli intonaci, di parte dei rivestimenti (perline di legno) e della porta di accesso. Si tratta di un ampio salone riscaldabile mediante termoconvettori adibito a taverna, suddiviso in due vani (dimensioni 4,55 x 3,10 m e 4,47 x 4,93 m) da un ampio foro ad arco. È presente una parete attrezzata con acqua, scarichi e gas, per gran parte rivestita in piastrelle, e un notevole caminetto a legna in muratura. L'ambiente prende luce da una porta esterna con vetro e da due finestre a due e tre ante.

I pavimenti del seminterrato sono di tipologie diverse: piastrelle quadrate color beige in taverna; piastrelle rettangolari con diverse sfumature del color cuoio nel disimpegno di accesso ai vani, nella centrale termica, nella lavanderia, nel deposito e nel magazzino. Il servizio igienico ha il pavimento rivestito con piastrelle quadrate color avorio, mentre quelle delle pareti sono rettangolari color rosa chiaro.

Le pareti dei vani della zona residenziale e di quelli accessori sono dipinte con colori tenui, dal giallo chiaro del disimpegno, al color sabbia del soggiorno, alla tinta avorio nelle camere, con motivi decorativi che fanno da cornice alle pareti; prevalentemente bianchi al piano terra.

Serramenti esterni al piano primo: La porta principale interna dell'ingresso è in legno a due ante, di cui una fissa, con inserti riquadri di vetro per illuminare il disimpegno; quella esterna riprende la forma di quella interna ma è di PVC color bianco, con vetro unico, profilato in ottone, in entrambe le ante. Le altre porte e finestre esterne sono in legno con vetro camera suddiviso in riquadri tipo inglesina. Le finestre della zona giorno hanno due ante, mentre quelle delle camere ne hanno tre. I fori sono protetti da tapparelle in plastica color grigio; sono presenti tende parasole color grigio sopra quasi tutti i fori esterni, ad eccezione di quello del soggiorno, delle camere fronte strada, del vano scale e tinello al piano terra. Le piane sono in marmo bianco. Il lucernario delle scale per il piano terra ha il telaio di ferro color grigio, suddiviso in tre parti, con apertura a vasistas verso il basso in quella centrale. I serramenti esterni del piano terra sono in ferro e/o profilato metallico, protetti da inferriata; il tinello è difeso da un serramento interno in metallo con vetro ed ombreggiante e inferriata apribile.

Serramenti interni: le porte al piano primo sono prevalentemente in legno tamburato con cassa, telaio, tamponamento in legno, con maniglie in metallo ottonato; fanno eccezione le porte del vano scala e della cucina che sono vetrate. Dal disimpegno al soggiorno si accede attraverso un'ampia apertura delimitata da cornice in legno.

Impianto termico: costituito da caldaia a metano a basamento di fabbricazione Sime mod. eko bf per la

generazione di acqua calda sanitaria e riscaldamento. L'impianto termico è regolato da termostato e costituito da tubazioni prevalentemente sottottraccia, termosifoni presenti al piano primo, di cui alcuni in lamiera stampata ed altri in tubolare di lega leggera, tutti verniciati bianchi. In cucina è presente anche un termoconvettore a gas, mentre al piano terra è presente un termoconvettore ad acqua di fabbricazione Aermec. Impianto di climatizzazione: presente al piano primo, di fabbricazione GENERAL modello ASH14USBCW, con unità interna installata nel disimpegno. Impianto idrico: l'edificio è dotato di impianto idrico da acquedotto. Rete fognaria: la rete fognaria comprende la raccolta delle acque nere e di quelle saponate, che vengono convogliate dalla rete privata e conferite su quella pubblica. Impianti elettrici: l'impianto elettrico presente, distinto in forza motrice e illuminazione, caratterizzato da diverse tipologie di frutti (prevalentemente gli originari serie Domino Bticino) e con componenti fuori traccia in canala. Non è esigibile la dichiarazione di conformità. Impianto antenna TV: presente. Impianto citofonico: non rilevato, solo campanello. Non è esigibile la dichiarazione di conformità. Impianto allarme: presente.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa singola.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato.

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione generale ed il livello di finitura dell'immobile è accettabile. Tuttavia si evidenziano ammaloramenti degli intonaci e delle tinte del soffitto del soggiorno, causati credibilmente da infiltrazione di acqua meteorica dal manto di copertura. La facciata nord presenta annerimenti delle tinte; si rileva ammaloramento degli intonaci sulla facciata Ovest in concomitanza dello scarico delle acque saponate. Gran parte delle componenti lignee dei serramenti risultano deteriorate e richiedono manutenzioni. Lo stesso vale per le ringhiere di balconi e poggioli che richiedono interventi di manutenzione per limitare la corrosione e ripristinare l'originario decoro.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse. Nel calcolo del valore delle aree scoperte è compreso anche quello delle superfici esterne al perimetro della recinzione, adibite a transito e manovra.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
vani principali	sup. linda di pavimento	1,00	128,00	€ 1.100,00
vani accessori	sup. linda di pavimento	0,25	26,00	€ 1.100,00
balconi	sup. linda di pavimento	0,35	4,20	€ 1.100,00
area scoperta	sup. effettiva	0,022	18,40	€ 1.100,00
176,60				

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]** di cui al punto **Posto auto coperto**

Il garage (dimensioni 3,87 x 5,24 m – altezza di circa 2,20 m) è ricavato al piano terra dell'abitazione. L'immobile risulta difeso da basculante con telaio e manovellismi in metallo, tamponamento in lamiera greccata, sul quale è ricavata porta di accesso pedonale. Il portone è automatizzato con attuatori ed accessori di fabbricazione FAAC. La luce utile di accesso è 2,38 x 2,00 m. Il pavimento è piastrillato con mattonelle di color cuoio, come nella gran parte dei vani accessori al piano terra, dotato di impianto elettrico e sprovvisto di finestre. Le pareti sono rifinite con tinteggiatura color bianco.



Dati precedenti relativi ai corpi: Garage.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in uno stato di conservazione in linea con quelle dell'abitazione di cui è parte integrante.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup. linda di pavimento	0,60	14,40	€ 1.100,00
			14,40	

14,40

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia, conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, uffici del registro di Portogruaro, ufficio tecnico di Portogruaro, agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, banche dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita del comune di Portogruaro. Beni comparabili presenti in rete. Borsino immobiliare della provincia di Venezia – comune di Portogruaro (VE). Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona.

Il valore del parametro medio della zona per beni immobili residenziali abitativi, in condizione di conservazione normale, oscilla tra i 900 ed i 1.130 euro per metro quadro.

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro.

Divisione in più lotti

Il garage è parte integrante dell'immobile ad uso residenziale, condividendo con quest'ultimo l'accesso e l'area di manovra. Sussiste pertanto sia complementarietà fisica, come sopra richiamata, che economica, riconducibile alla necessità di utilizzare l'auto e/o altro mezzo privato per gli spostamenti, vista la carenza di una efficiente rete di mezzi pubblici nelle vicinanze. L'esigenza di un ricovero per l'autovettura e/o per gli eventuali mezzi di trasporto privato, risulta in questa zona spesso determinante nella scelta di un immobile ad uso residenziale. Tale dotazione incide sull'appetibilità del bene, facendo apprezzare un discreto aumento di valore dello stesso.

Per quanto sopra riportato, lo scrivente ritiene che il bene non debba essere diviso, valutato e messo in vendita in lotti distinti.

8.2 Valutazione corpi:

Casa singola. Abitazione di tipo economico [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 184.547,00.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali	128,00	€ 1.100,00	€ 140.800,00
Vani accessori	26,00	€ 1.100,00	€ 28.600,00
Porticati e Balconi	4,20	€ 1.100,00	€ 4.620,00
Area scoperta	18,40	€ 1.100,00	€ 20.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 194.260,00
Stato di impianti, conservazione e manutenzione: detrazione del 5,00%			€ - 9.713,00
Valore complessivo diritti e quote indivise			€ 184.547,00

Garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.048,00.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	14,40	€ 1.100,00	€ 15.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.840,00
Stato di conservazione e manutenzione: detrazione del 5,00%			€ - 792,00
Valore complessivo diritti e quote indivise			€ 15.048,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quote
Casa singola	Abitazione di tipo economico [A/3]	176,60	€ 184.547,00	€ 184.547,00
Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]	14,40	€ 15.048,00	€ 15.048,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 29.939,25

€ 1.850,00

8.4 Prezzo base d'asta dell'intero lotto:

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

€ 167.800,00

Data generazione:

25-08-2025

L'Esperto alla stima

Dott. Agr. Saverio Marini

