

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **277/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 7,**  
**Lotto 002 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 8,**  
**Lotto 003 - ALLOGGI PIANO PRIMO SUB 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14,**  
**Lotto 004 - DEPOSITO E AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO,**  
**Lotto 005 - TERRENO ADIACENTE**

**Esperto alla stima:** Umberto Natalucci  
**Codice fiscale:** NTLMRT42B06H501Y  
**Partita IVA:** 00155840937  
**Studio in:** Largo San Giovanni 9 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 043429786 / 336469557  
**Email:** umberto.natalucci@italtece.it  
**Pec:** umberto.natalucci@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### PREMESSA

#### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Martin Luther King 1 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Descrizione zona:** Periferica ma adiacente alla SS14, importante e trafficata via di comunicazione.

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 7

**Corpo:** Alloggio al piano terra sub 7

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
 [REDACTED] foglio 16, particella 378, subalterno 7, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 1, piano terra, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 7, rendita € 469.98

**Lotto:** 002 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 8

**Corpo:** Alloggio al piano terra sub 8

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
 [REDACTED] 16, particella 378, subalterno 8, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 1, piano terra, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 3,5, rendita € 234,99

**Lotto:** 003 - ALLOGGI PIANO PRIMO SUB 9 - SUB 10 - SUB 11 - SUB 12 - SUB 13 - SUB 14

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 9

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
 [REDACTED] foglio 16, particella 378, subalterno 9, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 1, piano primo, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 1.5, rendita € 100.71

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 10

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
 [REDACTED] foglio 16, particella 378, subalterno 10, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 1, piano primo, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 1.5, rendita € 100.71

**Corpo:** Alloggio bilocale sub 11

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
 [REDACTED] foglio 16, particella 378, subalterno 11, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 1, piano primo, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 1.5, rendita € 201.42

**Corpo:** Alloggio bilocale sub 12

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
 [REDACTED] foglio 16, particella 378, subalterno 12, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 6, piano primo, comune Fossalta di Portogruaro, cate-

goria A2, classe 3, consistenza 1.5, rendita € 201.42

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 13

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 16, particella 378, subalterno 14, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 8, piano primo, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 1.5, rendita € 100.71

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 14

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 16, particella 378, subalterno 14, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 1, piano primo, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 1.5, rendita € 100.71

**Lotto: 004 - DEPOSITO E AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO**

**Corpo:** Deposito piano seminterrato sub 5

**Categoria:** Deposito [D]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 16, particella 378, subalterno 5, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, piano interrato, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C2, classe 2, consistenza 225, rendita € 116.20

**Corpo:** Autorimessa piano seminterrato sub 6

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** Immobiliare

Portogruaro (VE), foglio 16, particella 378, subalterno 6, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, piano interrato, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C6, classe 2, consistenza 113, rendita € 105.05

**Lotto: 005 - TERRENO ADIACENTE**

**Corpo:** Terreno a parco adiacente area pertinenziale edificio residenziale

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 16, particella 68 , qualità:sem. arb., classe 1, mq 6.780,00, R.D. € 71,78, R.A. € 38,52; foglio 16, particella 373 , qualità:sem. arb., classe 1, mq 2.300,00, R.D. € 24,35, R.A. € 13,07;

## 2. Possesso

**Bene:** Viale Martin Luther King 1 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 7

**Corpo:** Alloggio al piano terra sub 7

**Possesso:** Occupato da Persona fisica, con contratto di locazione stipulato in data 26/05/2017 con cadenza mensile Registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 30/05/2017 ai nn.17053033000855372-000001 Trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 30/05/2017 ai nn.002358-serie T3 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/05/2021 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2020

**Lotto:** 002 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 8

**Corpo:** Alloggio al piano terra sub 8

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/09/2018, registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.18100812495936476, Trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.003863-serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/09/2022. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2022..

**Lotto:** 003 - ALLOGGI PIANO PRIMO SUB 9 - SUB 10 - SUB 11 - SUB 12 - SUB 13 - SUB 14

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 9

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/09/2018, registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.18100812495936476, Trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.003863-serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/09/2022. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2022.

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 10

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/09/2018, registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.18100812495936476, Trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.003863-serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/09/2022. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2022.

**Corpo:** Alloggio bilocale sub 11

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/09/2018, registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.18100812495936476, Trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.003863-serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/09/2022. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2022.

**Corpo:** Alloggio bilocale sub 12

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/09/2018, registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.18100812495936476, Trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.003863-serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/09/2022. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2022.

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 13

**Possesso:** Occupato da [REDACTED]  
[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/09/2018, registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.18100812495936476, Trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.003863-serie 3TTipologia contratto: 4+4, scadenza 14/09/2022. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2022.

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 14

**Possesso:** Occupato da [REDACTED]  
[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/09/2018, registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.18100812495936476, Trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.003863-serie 3TTipologia contratto: 4+4, scadenza 14/09/2022. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2022.

**Lotto:** 004 – DEPOSITO E AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO

**Corpo:** Deposito piano seminterrato sub 5

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Autorimessa piano seminterrato sub 6

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 005 – TERRENO ADIACENTE

**Corpo:** Terreno a parco adiacente area pertinenziale edificio residenziale

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Viale Martin Luther King 1 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 7

**Corpo:** Alloggio al piano terra sub 7

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

**Lotto:** 002 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 8

**Corpo:** Alloggio al piano terra sub 8

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

**Lotto:** 003 - ALLOGGI PIANO PRIMO SUB 9 - SUB 10 - SUB 11 - SUB 12 - SUB 13 - SUB 14

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 9

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

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 10

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

**Corpo:** Alloggio bilocale sub 11

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

**Corpo:** Alloggio bilocale sub 12

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

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 13

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

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 14

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

**Lotto:** 004 - DEPOSITO E AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO

**Corpo:** Deposito piano seminterrato sub 5

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI'

**Corpo:** Autorimessa piano seminterrato sub 6

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI'

**Lotto:** 005 - TERRENO ADIACENTE

**Corpo:** Terreno a parco adiacente area pertinenziale edificio residenziale

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI'

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale Martin Luther King 1 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 7

**Corpo:** Alloggio al piano terra sub 7

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 8

**Corpo:** Alloggio al piano terra sub 8

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 003 - ALLOGGI PIANO PRIMO SUB 9 - SUB 10 - SUB 11 - SUB 12 - SUB 13 - SUB 14

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 9

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 10

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Alloggio bilocale sub 11

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Alloggio bilocale sub 12

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 13

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 14

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 004 - DEPOSITO E AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO

**Corpo:** Deposito piano seminterrato sub 5

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Autorimessa piano seminterrato sub 6

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 005 - TERRENO ADIACENTE

**Corpo:** Terreno a parco adiacente area pertinenziale edificio residenziale

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Viale Martin Luther King 1 - Fossalta Di Portogruaro (VE) – 30025

**Lotto:** 001 – ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 7

**Corpo:** Alloggio al piano terra sub 7

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 – ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 8

**Corpo:** Alloggio al piano terra sub 8

**Lotto:** 003 – ALLOGGI PIANO PRIMO SUB 9 - SUB 10 - SUB 11 - SUB 12 - SUB 13 - SUB 14

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 9

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 10

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Alloggio bilocale sub 11

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Alloggio bilocale sub 12

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 13

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 14

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - DEPOSITO E AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO

**Corpo:** Deposito piano seminterrato sub 5

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Autorimessa piano seminterrato sub 6

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - TERRENO ADIACENTE

**Corpo:** Terreno a parco adiacente area pertinenziale edificio residenziale

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Viale Martin Luther King 1 – Fossalta Di Portogruaro (VE) – 30025

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 7

**Corpo:** Alloggio al piano terra sub 7

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 8

**Corpo:** Alloggio al piano terra sub 8

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - ALLOGGI PIANO PRIMO SUB 9 - SUB 10 - SUB 11 - SUB 12 - SUB 13 - SUB 14

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 9

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 10

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Alloggio bilocale sub 11

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Alloggio bilocale sub 12

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 13

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 14

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - DEPOSITO E AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO

**Corpo:** Deposito piano seminterrato sub 5

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Autorimessa piano seminterrato sub 6

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - TERRENO ADIACENTE

**Corpo:** Terreno a parco adiacente area pertinenziale edificio residenziale

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale Martin Luther King 1 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 7

**Corpo:** Alloggio al piano terra sub 7

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 8

**Corpo:** Alloggio al piano terra sub 8

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - ALLOGGI PIANO PRIMO SUB 9 - SUB 10 - SUB 11 - SUB 12 - SUB 13 - SUB 14

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 9

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**Corpo:** Alloggio monolocale sub 10

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Alloggio bilocale sub 11

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Alloggio bilocale sub 12

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 13

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Alloggio monolocale sub 14

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - DEPOSITO E AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO

**Corpo:** Deposito piano seminterrato sub 5

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Autorimessa piano seminterrato sub 6

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 - TERRENO ADIACENTE

**Corpo:** Terreno a parco adiacente area pertinenziale edificio residenziale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Viale Martin Luther King 1 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 7

**Prezzo da libero:** -

**Prezzo da occupato:** € 151.000,00

**Lotto:** 002 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 8

**Prezzo da libero:** -

**Prezzo da occupato:** € 66.000,00

**Lotto:** 003 - ALLOGGI PIANO PRIMO SUB 9 - SUB 10 - SUB 11 - SUB 12 - SUB 13 - SUB 14

**Prezzo da libero:** -

**Prezzo da occupato:** € 130.000,00

**Lotto:** 004 - DEPOSITO E AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO

**Prezzo da libero:** € 98.000,00

**Prezzo da occupato:**

**Lotto:** 005 - TERRENO ADIACENTE

**Prezzo da libero:** € 30.000,00

**Prezzo da occupato:** -

## Premessa

Trattasi di Esecuzione Immobiliare n. 277/2019 relativa a un fabbricato residenziale condominiale costituito da n. 10 unità immobiliari pignorate di cui n. 8 ad uso abitazione, n. 1 ad uso deposito e n. 1 ad uso autorimessa, costituenti un edificio condominiale composto da n. 3 piani più precisamente un piano seminterrato, un piano terra rialzato e un piano primo. Inoltre un terreno, anch'esso pignorato, adiacente al sopraccitato edificio. Il tutto è ubicato in Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) viale Martin Luther King al civico 1.

Al fine di ricercare più agevolmente la commerciabilità dell'intero complesso, si sono individuati n. 5 lotti aventi ciascuno caratteristiche proprie per l'utilizzo, per il tipo di autonomia di conduzione e di dotazioni di finiture ed impianti. Con ciò si realizza la possibilità di determinare valori di stima separati per ciascun lotto.

È stata necessaria e importante la ricostruzione amministrativa temporale, rivelatasi ponderosa, di tutte le attività edilizie con la loro effettiva successione, quali di esse condotte a buon fine, quali oggetto di diniego e quali abbandonate dal richiedente.

Per le situazioni di inadeguatezza di superfici abitative minime di normativa e quindi con necessità di attività al successivo rilascio del certificato di abitabilità e quindi di utilizzo, si sono ipotizzati accorpamenti tra unità abitative, come descritto nella sezione "Edilizia".

Ugualmente per gli adeguamenti edilizi prescritti, si sono ipotizzati interventi, laddove necessari, sia per le opere, sia per le prestazioni tecniche. Tali indagini, unitamente a quelle di rilevamento di misure, hanno avuto necessità di ridisegnare le planimetrie catastali per ricavarne elementi utili alla presente perizia di stima.

È risultato che alle varie unità costituenti il fabbricato a carattere condominiale, non esistono attribuzioni di quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari. È stato pertanto necessario creare, pur con un'utile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliare per effettuare le seguenti ripartizioni:

Tabella A – quote per ripartizione spese condominiali (in base alla consistenza della superficie)

Tabella B – quote per ripartizione oneri edilizi e di condono (in base alla consistenza delle unità coinvolte in tali necessità)

Tabella C – quote per ripartizione affittanza (tra le unità oggetto di contratto di locazione)

Tali elaborati risultano tra gli Allegati della presente perizia.

Beni in **Fossalta di Portogruaro (VE)** Località/Frazione  
Viale Martin Luther King 1

### **Lotto: 001 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 7**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Acquisizione avvenuta per la nuova costruzione ed assenza di successive compravendite.

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Alloggio al piano terra sub 7.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Note: All'edificio si accede dalla strada statale ed è contornato da un'ampia area verde con una viabilità carraia collegata ad una superficie inghiaiaata ad uso parcheggio.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

oglio 16, particella 378, subalterno 7, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 1, piano terra, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 7, rendita € 469.98

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliare per effettuare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona nella quale è presente il fabbricato è periferica rispetto all'aggregato urbano di Fossalta di Portogruaro, ma adiacente alla SS 14, una importante e trafficata via di comunicazione tra l'entroterra di Veneto e Friuli, e le località balneari di Lignano e Bibione. Lungo la strada sono presenti diverse attività commerciali di media e grande distribuzione compresi alcuni esercizi pubblici. Caratteristica meno positiva è rappresentata dal traffico intenso che si registra lungo la strada statale, nonché la mancanza di piste ciclabili.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico sostenuto e rumoroso particolarmente d'estate con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente agricole e lungo la SS 14 insediamenti commerciali ed esercizi pubblici

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Località balneari di Bibione e Lignano.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autocorriere 1000

### 3 STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Persona fisica, con contratto di locazione, per un canone annuo di € 4.800,00 con rate mensili, stipulato in data 26/05/2017, registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 30/05/2017 ai nn.17053033000855372-000001Trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 30/05/2017 ai nn.002358-serie T3.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/05/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2020.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 42487/8974; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 43245/9162; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 09/01/2009 ai nn. 51595/6074; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 969/162; Importo ipoteca: € 1350000; Importo capitale: € 2025000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/11/2018 ai nn. 3177 iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 19/12/2018 ai nn. 42602/28929.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio al piano terra sub 7

### 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 11830,00

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliari (compresi deposito ed autorimessa) per determinare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali (gestione aree verdi, pulizie, illuminazione interna ed esterna).

Per l'unità in oggetto la quota millesimale è pari di 319,01/millesimi e conseguentemente l'onere attribuito è di € 3.774,00.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'alloggio all'esterno presenta un scala con n. 3 gradini non superabili da una persona portatrice di handicap.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** fascia C

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Come ampiamente sopra descritto, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono. Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, di cui alla Tabella B allegata, si è determinato che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 435,85 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 8338,50

## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] in forza di Mutamento di ragione sociale - a rogito di Notaio Delfino Alessandro, in data 05/11/2003, ai nn. 40978; trascritto a Servizio di P.I. di Venezia, in data 11/11/2003, ai nn. 42486/26884.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 25/1972

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione di fabbricato bar pizzeria con sovrastanti n.2 alloggi residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/04/1972 al n. di prot. 25/1972

Abitabilità/agibilità in data 23/04/1973 al n. di prot. 25/1972

NOTE: L'abitabilità è parziale solo dei n. 2 alloggi alloggi residenziali

Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Oggetto: Completamento con cambio di destinazione d'uso

Rilascio in data 25/01/1983 al n. di prot. 2/1983

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di voltura C.E.

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Presentazione in data 28/11/1989 al n. di prot. 7866

Numero pratica: 1049-7522

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Lievi modifiche interne e prospettiche al piano terra

Oggetto: Varianti interne e prospettiche al piano terra

Rilascio in data 29/04/1992 al n. di prot. 1049-7522

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1994 al n. di prot. 01/1994

NOTE: Abitabilità relativa al nuovo alloggio al piano terra e depositi nel piano seminterrato e autorizz.

allo scarico.

Numero pratica: 5/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Lavori interni per adeguamento del fabbricato per l'esercizio di affittacamere e sistemazione esterna dell'area

Oggetto: Autorizzazione edilizia per l'esercizio di affittacamere.

Rilascio in data 18/08/1998 al n. di prot. 98/563

NOTE: I lavori di adeguamento consistono: - piano terra n. 3 camere + n. 1 cucina e accessori legati all'attività di affittacamere; - piano primo ricavo di n. 8 camere; - piano interrato vani accessori legati all'attività di affittacamere;

Numero pratica: 7716 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura

Per lavori: Lavori relativi a modifiche interne già eseguite nel piano terra e primo.

Oggetto: Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura

Presentazione in data 16/06/2003 al n. di prot. 5844

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 23.02.2004 comunicazione di rinuncia al ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5A/1998 in quanto diversamente dalle concessioni rilasciate, sono state eseguite opere (non comunicate) per formazione di più unità per le quali è stata inoltrata domanda di condono.

Numero pratica: 1892/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio ai sensi Legge n. 326/2003

Note tipo pratica: Condono per abusivismo edilizio, pratica non completata;

Per lavori: Modifiche interne relative alla suddivisione dell'alloggio esistente al piano terra in n. 2 unità immobiliari e suddivisione dei due alloggi esistenti al piano primo in n. 6 unità

Oggetto: Modifiche interne eseguite senza comunicazione

Presentazione in data 23/02/2004 al n. di prot. 1892

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: -. Importo residuo: € 8.338,50;

NOTE: Dopodiché sono state presentate diverse integrazioni nel 2004, 2006, 2007, 2012 e nel 2013. Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si determina che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 435,35 millesimi, conseguentemente ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 8 338,50.

### 7.1. Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2] Conformità urbanistica**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'alloggio non è conforme alla normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche in quanto presenta n. 3 gradini non superabili da una persona portatrice di handicap. I vani cucina e camera adiacenti tra loro sono privi di finestre su spazi esterni.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ridefinizione della scala di accesso esterna mediante realizzazione di una rampa per disabili. Adeguamento di vetrata prospiciente la cucina e la camera.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Come sopra riportato, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. Attualmente, come illustrato nella comunicazione comunale del 18.12.2019 prot. 10018 recapitata all' [REDACTED] per il rilascio del permesso in sanatoria, manca ancora la seguente documentazione:

- compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42 del 2004;
- copia della denuncia di variazione catastale;
- n. 1 marca da bollo da € 16,00 per il rilascio della sanatoria;
- pagamento dei diritti di segreteria di € 51,65;
- versamento del contributo di costruzione pari a € 3.945,92;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore del Comune di € 7.559,00;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore dell'Erario di € 7.559,00, abusivismo edilizio.

L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono.

Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si determina che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 435,85 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 8.338,50.

Per ottenere l'agibilità dei locali dell'alloggio in oggetto dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia di adeguamento alle norme igienico sanitarie e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche. Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documenti richiesta, si valuta che tale prestazione professionale ammonti a € 3.000,00.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2 Agricolo Ambientale
Norme tecniche di attuazione:	<p><b>DEFINIZIONE</b></p> <p>1. Comprende tutte le aree di pregio ambientale ed ecologico diverse dalla zona E1, caratterizzate dalla coesistenza di elementi seminaturali (macchie boscate, siepi, etc.) ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista naturalistico, individuate dal PAT e ridefinite dal PI.</p> <p><b>MODALITÀ DI INTERVENTO Nuova edificazione</b></p> <p>2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e s.m.i. come di seguito articolata: - è vietata la nuova edificazione residenziale; - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA). <b>Ampliamento</b></p> <p>3. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento: - di case di abitazioni e di strutture agricole produttive con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004; - di case di abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.</p> <p>4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito</p>

	<p>all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.</p> <p>5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.</p> <p>6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.</p> <p>7. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile: - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.</p> <p>Altre disposizioni</p> <p>8. È vietata la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnico intensivi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio al piano terra sub 7**

L'unità immobiliare ad uso abitazione si trova al piano terra con accesso autonomo. L'alloggio è compreso all'interno di un fabbricato residenziale strutturato come una grande villa isolata, su un rialzo di terreno riportato. E' costituito da n. 2 piani fuori terra e un piano seminterrato; è composto da n. 8 alloggi di cui n. 2 al piano terra, n. 6 al piano primo, n. 1 autorimessa e n. 1 deposito nel seminterrato. All'edificio si accede dalla strada statale attraverso un importante sistema sinuoso di muretti e cancelli ad ante in ferro lavorato, delimitato da colonne. Il fabbricato è contornato da un'ampia area verde ed



è dotato di una viabilità carraia circolare interna collegata sul lato nord, nel retro, alla superficie inghiaia ad uso parcheggio autovetture.

La costruzione del edificio risale agli anni 1973-74, con il rilascio dell'abitabilità limitata al solo piano primo, in quanto il piano terra non era stato ultimato (presentava solo i pilastri). Successivamente, nel 1983, al ritiro della Concessione Edilizia, vengono iniziati i lavori di completamento con la realizzazione dell'alloggio al piano terra e la conseguente agibilità rilasciata solo nel 1994.

Nel 2004 viene presentata una richiesta di condono ai sensi della Legge 326/03, per "sanare" le modifiche interne relative alla suddivisione dell'unità immobiliare al piano terra in due abitazioni e al piano primo il "frazionamento" dei due alloggi esistenti in n. 6 miniappartamenti indipendenti (n. 2 bilocali e n. 4 monolocali); opere eseguite in assenza di autorizzazione e non conformi alle norme igienico sanitarie ed alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche. Negli anni successivi sono state presentate varie integrazioni e sono state versate alcune oblazioni relative al condono, ma la pratica non è mai stata completata. Pertanto, attualmente, per acquisire il permesso in sanatoria, mancano ancora la compatibilità paesaggistica, i versamenti relativi al contributo di costruzione, il saldo delle oblazioni dovute per l'abusivismo edilizio e altre formalità ancora. Inoltre, per acquisire l'abitabilità dev'essere presentata una nuova pratica edilizia per l'adeguamento ai requisiti igienico sanitari e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche.

Attualmente, l'alloggio è affittato con contratto di locazione. L'accesso avviene attraverso un vialetto indipendente, parte pavimentato in cotto e, nel tratto finale, coperto da una struttura in acciaio e nylon trasparente. L'abitazione ha una zona giorno con una cucina fornita di forno con accanto un focolare ed un grande salone adibito a pranzo-salotto, impreziosito da un importante caminetto centrale. Da esso si accede ad una camera posticcia ricavata dal salone stesso.

La zona notte è formata da un corridoio, due camere, un piccolo bagno. L'unità immobiliare comprende, inoltre, un altro bagno con accesso dal corridoio condominiale non direttamente collegato all'alloggio. Nel lato ovest, l'abitazione è dotata di una veranda con vetrate ad arco che funge anche da ingresso. I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle di cotto ad esclusione delle camere che sono in parquet. Alcune finestre sono in alluminio con finitura interna in legno, altre in legno con avvolgibili in PVC: Quasi tutte le porte sono in legno tamburato, le rimanenti hanno le vetrate tipo "inglesine".

I soffitti del salone e della cucina sono decorati perimetralmente con grandi cornici in gesso bianco. Gli interni sono sostanzialmente conformi a quanto riportato nella planimetria catastale. C'è da aggiungere che la distribuzione interna non risulta all'altezza della grande metratura a disposizione, a causa della sbrigativa divisione in due della precedente abitazione principale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **242,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: Si presenta in discrete condizioni sia riguardo agli esterni che agli interni.

### Caratteristiche descrittive

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **presumibilmente continue**

materiale: **c.a.** condizioni: **presumibilmente ordinarie**

Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato

Solai	tipologia: <b>presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e muratura portante</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alcuni in legno altri in PVC con vetrocamera</b> protezione: <b>alcune vetrate sono dotate di "cappottine" in tessuto, altre finestre, di avvolgibili in PVC</b> materiale protezione: <b>alcune vetrate sono dotate di "cappottine" in tessuto, altre finestre, di avvolgibili in PVC</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: l'allggio oggetto di stima
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>le porte sono prevalentemente in legno tamburato alcune a vetrate, nella veranda alcuni divisori in vetro,</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: l'allggio oggetto di stima
Manto di copertura	materiale: <b>tetto a padiglione con tegole portoghesi</b> coibentazione: <b>presumibilmente assente</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: <b>presumibilmente muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>presumibilmente in pannelli isolanti</b> rivestimento: <b>intonaco al civile con tinteggiatura</b> condizioni: <b>la tinteggiatura presenta grandi superfici annerite da muffe</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Interna	materiale: <b>prevalentemente nelle stanze piastrelle in cotto, parquet nelle camere e piastrelle in ceramica neibagni,</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: l'allggio oggetto di stima
Plafoni	materiale: <b>soffitti con grandi cornici perimetrali in gesso, finitura con tinteggiatura, altri in spatolato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni in piastrelle di ceramica in cucina alternanza di tinteggiatura, piastrelle e pannelatura in legno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubi in rame</b> diffusori: <b>unità intena</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima

Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubazioni in acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente in rame</b> diffusori: <b>termosifoni e ventilcovettori</b> condizioni: <b>per quanto accertabile buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: all'alloggio oggetto di stima

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle superfici si è verificata una buona coincidenza, con accettabile approssimazione, delle misure rilevate con quelle desunte dalla planimetria catastale. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al piano terra	sup lorda di pavimento	185,00	1,00	185,00	€ 850,00
Serra veranda	sup lorda di pavimento	68,00	0,70	39,90	€ 850,00
Totale superficie				<b>224,90</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 2 - 2019

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la valutazione del immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordi-

narie di mercato.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Uffici del registro di Venezia;  
 Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fossalta di Portogruaro e Portogruaro.

## 8.2 Valutazione:

### Alloggio al piano terra sub 7. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 191.165,00.

L'importo valutato con stima comparativa si riferisce all'attuale andamento del mercato immobiliare delle abitazioni. Considerando che l'abitazione rientra (con altre abitazioni del condominio) in un pratica di condono per abusivismo edilizio mai completata, apprendendo che è priva di certificato di agibilità e che per ottenerlo sono da sostenere importanti spese per gli atti autorizzativi richiesti. Osservando inoltre che la distribuzione interna non risulta all'altezza della grande metratura a disposizione.

Si ritiene pertanto, viste le caratteristiche dell'immobile, attribuire un valore unitario di 850,00 €/mq sufficientemente adeguato a far sì che l'immobile sia posto all'attenzione di un appropriato numero di potenziali acquirenti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano terra	185,00	€ 850,00	€ 157.250,00
Serra veranda	39,90	€ 850,00	€ 33.915,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 191.165,00
Valore corpo			€ 191.165,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 191.165,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 191.165,00

### Riepilogo Lotto 1:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio al piano terra sub 7	Abitazione di tipo civile [A2]	224,90	€ 191.165,00	€ 191.165,00

## 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% ) € 28.674,75  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.338,50

## 8.4 Prezzo del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 151.150,75

**Lotto: 002 - ALLOGGIO PIANO TERRA SUB 8**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Acquisizione avvenuta per la nuova costruzione ed assenza di successive compravendite.

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

**Identificativo corpo: Alloggio al piano terra sub 8.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Note: All'edificio si accede dalla strada statale ed è contornato da un'ampia area verde con una viabilità carraia collegata ad una superficie inghiaiaata ad uso parcheggio.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 16, particella 378, subalterno 8, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 1, piano terra, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 3,5, rendita € 234,99

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliare per effettuare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona nella quale è presente il fabbricato è periferica rispetto all'aggregato urbano di Fossalta di Portogruaro, ma adiacente alla SS 14, una importante e trafficata via di comunicazione tra l'entroterra di Veneto e Friuli, e le località balneari di Lignano e Bibione. Lungo la strada sono presenti diverse attività commerciali di media e grande distribuzione compresi alcuni esercizi pubblici. Caratteristica meno positiva è rappresentata dal traffico intenso che si registra lungo la strada statale, nonché la mancanza di piste ciclabili.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico sostenuto e rumoroso particolarmente d'estate con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente agricole e lungo la SS 14 insediamenti commerciali ed esercizi pubblici

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Località balneari di Bibione e Lignano.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autocorriere 1000

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione, relativo a più alloggi per l'importo complessivo annuo di € 12.000,00, stipulato in data 15/09/2018, registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.18100812495936476 e trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.003863-serie 3T. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/09/2022. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2022.

In assenza di tabelle di ripartizione, vengono individuate, con la presente perizia, pur con una sufficiente approssimazione, tabelle millesimali atte ad assegnare a ciascuna unità immobiliare l'importo di competenza. In applicazione della Tabella C allegata, la quota relativa al presente subalterno è valutata in € 4188 annuali, corrispondenti a 349,01 millesimi.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: In comune accordo tra le parti, si è convenuto ed accettato di adeguare il canone contrattuale di locazione diminuito di € 700,00 mensili a decorrere dallo 01.01.2019 al 31.12.2021, causa onerosità dovuta alla manutenzione straordinaria del tetto, alla manutenzione del verde e camminamenti. (Patto aggiunto di diminuzione di canone di locazione).

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 42487/8974; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 43245/9162; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 09/01/2009 ai nn. 51595/6074; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 969/162; Importo ipoteca: € 1350000; Importo capitale: € 2025000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/11/2018 ai nn. 3177 iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 19/12/2018 ai nn. 42602/28929.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio al piano terra sub 8

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 11830,00

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliari (compresi deposito ed autorimessa) per determinare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali (gestione aree verdi, pulizie, illuminazione interna ed esterna).

Per l'unità in oggetto la quota millesimale è pari di 144,11 millesimi e conseguentemente l'onere attribuito è di € 1.704,00.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'alloggio all'esterno presenta una scala con n. 3 gradini non superabili da una persona portatrice di handicap.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica C

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Come ampiamente sopra descritto, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono. Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si è determinato che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 196,90 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 3767,00.

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] in forza di Mutamento di ragione sociale - a rogito di Notaio Delfino Alessandro, in data 05/11/2003, ai nn. 40978; trascritto a Servizio di P.I. di Venezia, in data 11/11/2003, ai nn. 42486/26884.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 25/1972

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione di fabbricato bar pizzeria con sovrastanti n.2 alloggi residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/04/1972 al n. di prot. 25/1972

Abitabilità/agibilità in data 23/04/1973 al n. di prot. 25/1972

NOTE: L'abitabilità è parziale solo dei n. 2 alloggi alloggi residenziali

Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Oggetto: Completamento con cambio di destinazione d'uso

Rilascio in data 25/01/1983 al n. di prot. 2/1983

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di voltura C.E.

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Presentazione in data 28/11/1989 al n. di prot. 7866

Numero pratica: 1049-7522

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Lievi modifiche interne e prospettiche al piano terra

Oggetto: Varianti interne e prospettiche al piano terra

Rilascio in data 29/04/1992 al n. di prot. 1049-7522

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1994 al n. di prot. 01/1994

NOTE: Abitabilità relativa al nuovo alloggio al piano terra e depositi nel piano seminterrato e autorizz. allo scarico.

Numero pratica: 5/1998

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Lavori interni per adeguamento del fabbricato per l'esercizio di affittacamere e sistemazione esterna dell'area

Oggetto: Autorizzazione edilizia per l'esercizio di affittacamere.

Rilascio in data 18/08/1998 al n. di prot. 98/563

NOTE: I lavori di adeguamento consistono: - piano terra n. 3 camere + n. 1 cucina e accessori legati all'attività di affittacamere; - piano primo ricavo di n. 8 camere; - piano interrato vani accessori legati all'attività di affittacamere;

Numero pratica: 7716 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Richiesta di Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura

Per lavori: Lavori relativi a modifiche interne già eseguite nel piano terra e primo.

Oggetto: Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura

Presentazione in data 16/06/2003 al n. di prot. 5844

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 23.02.2004 comunicazione di rinuncia al ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5A/1998 in quanto diversamente dalle concessioni rilasciate, sono state eseguite opere (non comunicate) per formazione di più unità per le quali è stata inoltrata domanda di condono.

Numero pratica: 1892/2004

Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio ai sensi Legge n. 326/2003

Note tipo pratica: Condono per abusivismo edilizio, pratica non completata;

Per lavori: Modifiche interne relative alla suddivisione dell'alloggio esistente al piano terra in n. 2 unità immobiliari e suddivisione dei due alloggi esistenti al piano primo in n. 6 unità

Oggetto: Modifiche interne eseguite senza comunicazione

Presentazione in data 23/02/2004 al n. di prot. 1892

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € -. Importo residuo: € 3.767,00

NOTE: Dopodiché sono state presentate diverse integrazioni nel 2004, 2006, 2007, 2012 e nel 2013. Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si determina che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 196,90 millesimi, conseguentemente ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 3.767,00.



**15. Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'alloggio non è conforme alla normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche in quanto presenta n. 3 gradini non superabili da una persona portatrice di handicap. Il vano cucina e camera adiacenti tra loro sono privi di finestre su spazi esterni. Non sono presenti i fori di aerazione relativi alla cucina a gas.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ridefinizione della scala di accesso esterna mediante realizzazione di una rampa per disabili. Rimozione di una vetrata nella "serra veranda" prospiciente la cucina e la camera

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

**Note:** Come sopra riportato, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. Attualmente, come illustrato nella comunicazione comunale del 18.12.2019 prot. 10018 recapitata all'██████████ per il rilascio del permesso in sanatoria, manca ancora la seguente documentazione:

- compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42 del 2004;
- copia della denuncia di variazione catastale;
- n. 1 marca da bollo da € 16,00 per il rilascio della sanatoria;
- pagamento dei diritti di segreteria di € 51,65;
- versamento del contributo di costruzione pari a € 3.945,92;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore del Comune di € 7.559,00;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore dell'Erario di € 7.559,00, abusivismo edilizio.

L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono.

Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si determina che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 196,90 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 3.767,00.

Per ottenere l'agibilità dei locali dell'alloggio in oggetto dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia di adeguamento alle norme igienico sanitarie e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche. Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documenti richiesta, si valuta che tale prestazione professionale ammonti a € 3.000,00.

**15.2. Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2 Agricolo Ambientale
Norme tecniche di attuazione:	DEFINIZIONE 1. Comprende tutte le aree di pregio ambientale ed ecologico diverse dalla zona E1, caratterizzate dalla coesistenza di elementi seminaturali (macchie boscate, siepi, etc.) ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista naturalistico, individuate dal PAT e ridefinite dal PI. MODALITÀ DI INTERVENTO Nuova edificazione 2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e s.m.i. come di seguito articolata: - è vietata la nuova edificazione residenziale; - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole

	<p>produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA). Ampliamento</p> <p>3. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento: - di case di abitazioni e di strutture agricole produttive con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004; - di case di abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.</p> <p>4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.</p> <p>5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.</p> <p>6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.</p> <p>7. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile: - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.</p> <p>Altre disposizioni:</p> <p>8. È vietata la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio al piano terra sub 8**

L'unità immobiliare ad uso abitazione si trova al piano terra con accesso autonomo. L'alloggio è compreso all'interno di fabbricato residenziale strutturato come una grande villa isolata, su un rialzo di terreno riportato. Tale fabbricato è costituito da n. 2 piani fuori terra e un piano seminterrato; è composto da n.

8 alloggi di cui n. 2 al piano terra, n. 6 al piano primo, n. 1 autorimessa e n. 1 deposito nel seminterrato. All'edificio si accede dalla strada statale attraverso un importante sistema sinuoso di muretti e cancelli ad ante in ferro lavorato delimitati da colonne. Il fabbricato è contornato da un'ampia area verde ed è dotato di una viabilità carraia circolare interna collegata sul lato nord, nel retro, alla superficie inghiaiaata ad uso parcheggio autovetture.

La costruzione dell' edificio risale al 1973-74, con il rilascio dell'abitabilità limitata al solo piano primo, in quanto il piano terra non era stato ultimato (presentava solo i pilastri). Successivamente, nel 1983, al ri-tiro della Concessione Edilizia, vengono iniziati i lavori di completamento con la realizzazione dell'allog-gio al piano terra e la conseguente agibilità rilasciata solo nel 1994.

Nel 2004 viene presentata una richiesta di condono ai sensi della Legge 326/03, per "sanare" le modifi-che interne relative alla suddivisione dell'unità immobiliare al piano terra in due abitazioni e al piano primo il "frazionamento" dei due alloggi esistenti in n. 6 miniappartamenti indipendenti (n. 2 bilocali e n. 4 monolocali); opere eseguite in assenza di autorizzazione e non conformi alle norme igienico sanitarie e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche. Negli anni successivi sono state presentate varie integrazioni e sono state versate alcune oblazioni relative al condono, ma la pratica non è mai stata completata. Pertanto, attualmente, per acquisire il permesso in sanatoria, mancano ancora la compatibilità paesaggistica, i versamenti relativi al contributo di costruzione, il saldo delle oblazioni dovute per l'abusivismo edilizio e altre formalità ancora. Inoltre, per acquisire l'abitabilità dev'essere presentata una nuova pratica edilizia per l'adeguamento ai requisiti igienico sanitari e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche.

Attualmente, l'alloggio è affittato all'interno di un contratto di locazione con un'agenzia immobiliare u-nitamente ad altri alloggi appartenenti allo stesso edificio.

L'accesso avviene attraverso un marciapiede esterno adiacente al fabbricato, parte pavimentato in cotto e, nel tratto finale, coperto da una struttura in acciaio e nylon trasparente.


L'abitazione è composta da una cucina, una camera dalla quale si accede ad un bagno e un piccolo di-simpegno.

Nel lato est, l'abitazione è dotata di una veranda chiusa con vetrate ad arco della quale, una parte è in-gresso condominiale. I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle di cotto ad esclusione delle camere che sono in granito. Le finestre, prevalentemente ad arco e di tipo inglese, sono in legno con vetrocame-ra, altre in legno con avvolgibili in PVC; tutte le porte sono tamburate con finitura in legno.

I soffitti sono decorati perimetralmente con grandi cornici in gesso bianco.

Gli interni sono sostanzialmente conformi a quanto riportato nella planimetria catastale. La ripartizione interna dei divisori non risulta funzionale.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di 

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: Ultimato nel 1984

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni sia esternamente che in-ternamente.

## Caratteristiche descrittive:

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: <b>presumibilmente continue</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>presumibilmente ordinarie</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Solai	tipologia: <b>presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e muratura portante</b> , condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alcuni in legno</b> , protezione: <b>alcune vetrate sono dotate di "cappottine" in tessuto, altre finestre, di avvolgibili in PVC</b> materiale protezione: <b>alcune vetrate sono dotate di "cappottine" in tessuto, altre finestre, di avvolgibili in PVC</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: l'alloggio oggetto di stima
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>le porte sono prevalentemente in legno tamburato alcune a vetrate, nella veranda alcuni divisori in vetro</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: all'alloggio oggetto di stima
Manto di copertura	materiale: <b>tetto a padiglione con tegole portoghesi</b> , coibentazione: <b>presumibilmente assente</b> , condizioni: <b>discrete</b> , Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: <b>presumibilmente muratura di mattoni forati</b> , coibentazione: <b>presumibilmente in pannelli isolanti</b> rivestimento: <b>intonaco al civile con tinteggiatura</b> , condizioni: <b>la tinteggiatura presenta grandi superfici annerite da muffe</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Interna	materiale: <b>pavimenti in piastrelle di cotto e ceramica nei bagni</b> , condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: all'alloggio oggetto di stima
Plafoni	materiale: <b>soffitti con cornici perimetrali in gesso, finitura con tinteggiatura</b> , condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: all'alloggio oggetto di stima

Rivestimento	ubicazione: <b>bagni in piastrelle di ceramica in cucina alternanza di tinteggiatura, piastrelle</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
<b>Impianti:</b>	

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubi in rame</b> diffusori: <b>unità intena</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b>
	Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b>
	Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubazioni in acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente in rame</b> diffusori: <b>termosifoni</b> , condizioni: <b>per quanto accertabile buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b>
	Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle superfici si è verificata la buona coincidenza, con accettabile approssimazione, delle misure rilevate con quelle desunte dalla planimetria catastale. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al piano terra	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00	€ 850,00
Serra veranda	sup lorda di pavimento	34,00	0,70	33,60	€ 850,00
				<b>101,60</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 2 - 2019

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

---

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per la valutazione del immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fossalta di Portogruaro e Portogruaro.

### 16. Valutazione corpi:

**Alloggio al piano terra sub 8. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.360,00.

L'importo valutato con stima comparativa si riferisce all'attuale andamento del mercato immobiliare delle abitazioni.

Considerando che l'abitazione rientra (con altre abitazioni del condominio) in una pratica di condono per abusivismo edilizio mai completata, è priva di certificato di agibilità e che per ottenerlo sono da sostenere importanti spese per gli atti autorizzativi richiesti, la distribuzione degli spazi non risulta funzionale alla metratura a disposizione e viste altre caratteristiche dell'immobile, si ritiene di attribuire un valore unitario di 850,00 €/mq sufficientemente adeguato a farsi che l'immobile sia posto all'attenzione di un appropriato numero di potenziali acquirenti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano terra	68,00	€ 850,00	€ 57.800,00

Serra veranda	33,60	€ 850,00	€ 28.560,00
---------------	-------	----------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 86.360,00
Valore corpo	€ 86.360,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 86.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.360,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio al piano terra sub 8	Abitazione di tipo civile [A2]	101,60	€ 86.360,00	€ 86.360,00

**16. 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% ) € 12.954,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.767,00

**16. Prezzo del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 66.639,00

**Lotto: 003 - ALLOGGI PIANO PRIMO SUB 9 - SUB 10 - SUB 11 - SUB 12 - SUB 13 - SUB 14**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Acquisizione avvenuta per la nuova costruzione ed assenza di successive compravendite.

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

**Identificativo corpo: Alloggio monolocale sub 9.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Note: All'edificio si accede dalla strada statale ed è contornato da un'ampia area verde con una viabilità carraia collegata ad una superficie inghiaata ad uso parcheggio.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione

foglio 16, particella 378, subalterno 9, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 1, piano primo, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 1.5, rendita € 100.71

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliare per effettuare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Alloggio monolocale sub 10.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Note: All'edificio si accede dalla strada statale ed è contornato da un'ampia area verde con una viabilità carraia collegata ad una superficie inghiaata ad uso parcheggio.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Residenza: Portogruaro

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

██████████ foglio 16, particella 378, subalterno 10, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 1, piano primo, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 1.5, rendita € 100.71

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliare per effettuare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Alloggio bilocale sub 11.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Note: All'edificio si accede dalla strada statale ed è contornato da un'ampia area verde con una viabilità carraia collegata ad una superficie inghiaata ad uso parcheggio.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno**Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

██████████ foglio 16, particella 378, subalterno 11, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 1, piano primo, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 1.5, rendita € 201.42

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliare per effettuare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Alloggio bilocale sub 12.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Note: All'edificio si accede dalla strada statale ed è contornato da un'ampia area verde con una viabilità carraia collegata ad una superficie inghiaata ad uso parcheggio.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza: Portogruaro

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 16, particella 378, subalterno 12, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 6, piano primo, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 1.5, rendita € 201.42

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliare per effettuare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Alloggio monolocale sub 13.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Note: All'edificio si accede dalla strada statale ed è contornato da un'ampia area verde con una viabilità carraia collegata ad una superficie inghiaata ad uso parcheggio.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza: Portogruaro

Eventuali comproprietari: Nessuno**Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 16, particella 378, subalterno 14, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 8, piano primo, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 1.5, rendita € 100.71

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliare per effettuare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Alloggio monolocale sub 14.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Note: All'edificio si accede dalla strada statale ed è contornato da un'ampia area verde con una viabilità carraia collegata ad una superficie inghiaata ad uso parcheggio.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Residenza:

Portogruaro

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

oglio 16, particella 378, subalterno 14, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, interno 1, piano primo, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 1.5, rendita € 100.71

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliare per effettuare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona nella quale è presente il fabbricato è periferica rispetto all'aggregato urbano di Fossalta di Portogruaro, ma adiacente alla SS 14, una importante e trafficata via di comunicazione tra l'entroterra di Veneto e Friuli, e le località balneari di Lignano e Bibione. Lungo la strada sono presenti diverse attività commerciali di media e grande distribuzione compresi alcuni esercizi pubblici. Caratteristica meno positiva è rappresentata dal traffico intenso che si registra lungo la strada statale, nonché la mancanza di piste ciclabili.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico sostenuto e rumoroso particolarmente d'estate con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente agricole e lungo la SS 14 insediamenti commerciali ed esercizi pubblici

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Località balneari di Bibione e Lignano.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autocorriere 1000

**19.STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: Alloggio monolocale sub 9****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Viale Martin Luther King 1****Occupato da** [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione, relativo a più alloggi per l'importo complessivo annuo di € 12.000,00, stipulato in data 15/09/2018, registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.18100812495936476 e trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.003863-serie 3T. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/09/2022. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2022.

In assenza di tabelle di ripartizione, vengono individuate, con la presente perizia, pur con una sufficiente approssimazione, tabelle millesimali atte ad assegnare a ciascuna unità immobiliare l'importo di competenza. In applicazione della Tabella C allegata, la quota relativa al presente subalterno è valutata in € 977,00 annuali, corrispondenti a 81,42 millesimi.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: In comune accordo tra le parti, si è convenuto ed accettato di adeguare il canone contrattuale di locazione diminuito di € 700,00 mensili a decorrere dallo 01.01.2019 al 31.12.20'21, causa onerosità dovuta alla manutenzione straordinaria del tetto, alla manutenzione del verde e camminamenti. (Patto aggiunto di diminuzione temporanea di canone di locazione).

**Identificativo corpo: Alloggio monolocale sub 10****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Viale Martin Luther King 1****Occupato da** [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione, relativo a più alloggi per l'importo complessivo annuo di € 12.000,00, stipulato in data 15/09/2018, registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.18100812495936476 e trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.003863-serie 3T. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/09/2022. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2022.

In assenza di tabelle di ripartizione, vengono individuate, con la presente perizia, pur con una sufficiente approssimazione, tabelle millesimali atte ad assegnare a ciascuna unità immobiliare l'importo di competenza. In applicazione della Tabella C allegata, la quota relativa al presente subalterno è valutata in € 981,00 annuali, corrispondenti a 81,76 millesimi.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: In comune accordo tra le parti, si è convenuto ed accettato di adeguare il canone contrattuale di locazione diminuito di € 700,00 mensili a decorrere dallo 01.01.2019 al 31.12.20'21, causa onerosità dovuta alla manutenzione straordinaria del tetto, alla manutenzione del verde e camminamenti. (Patto aggiunto di diminuzione di canone di locazione).

**Identificativo corpo: Alloggio bilocale sub 11****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Viale Martin Luther King 1****Occupato da** [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione, relativo a più alloggi per l'importo complessivo annuo di € 12.000,00, stipulato in data 15/09/2018, registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.18100812495936476 e trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.003863-serie 3T. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/09/2022. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2022.

In assenza di tabelle di ripartizione, vengono individuate, con la presente perizia, pur con una sufficiente approssimazione, tabelle millesimali atte ad assegnare a ciascuna unità immobiliare l'importo di competenza. In applicazione della Tabella C allegata, la quota relativa al presente subalterno è valutata in € 1.917,00 annuali, corrispondenti a 159,74 millesimi.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: In comune accordo tra le parti, si è convenuto ed accettato di adeguare il canone contrattuale di locazione diminuito di € 700,00 mensili a decorrere dallo 01.01.2019 al 31.12.20'21, causa onerosità dovuta alla manutenzione straordinaria del tetto, alla manutenzione del verde e camminamenti. (Patto aggiunto di diminuzione di canone di locazione).

**Identificativo corpo: Alloggio bilocale sub 12**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Viale Martin Luther King 1**

**Occupato da** [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione, relativo a più alloggi per l'importo complessivo annuo di € 12.000,00, stipulato in data 15/09/2018, registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.18100812495936476 e trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.003863-serie 3T. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/09/2022. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2022.

In assenza di tabelle di ripartizione, vengono individuate, con la presente perizia, pur con una sufficiente approssimazione, tabelle millesimali atte ad assegnare a ciascuna unità immobiliare l'importo di competenza. In applicazione della Tabella C allegata, la quota relativa al presente subalterno è valutata in € 1917,00 annuali, corrispondenti a 159,74 millesimi.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: In comune accordo tra le parti, si è convenuto ed accettato di adeguare il canone contrattuale di locazione diminuito di € 700,00 mensili a decorrere dallo 01.01.2019 al 31.12.20'21, causa onerosità dovuta alla manutenzione straordinaria del tetto, alla manutenzione del verde e camminamenti. (Patto aggiunto di diminuzione di canone di locazione).

**Identificativo corpo: Alloggio monolocale sub 13**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Viale Martin Luther King 1**

**Occupato da** [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione, relativo a più alloggi per l'importo complessivo annuo di € 12.000,00, stipulato in data 15/09/2018, registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.18100812495936476 e trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.003863-serie 3T. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/09/2022. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2022.

In assenza di tabelle di ripartizione, vengono individuate, con la presente perizia, pur con una sufficiente approssimazione, tabelle millesimali atte ad assegnare a ciascuna unità immobiliare l'importo di competenza. In applicazione della Tabella C allegata, la quota relativa al presente subalterno è valutata in € 989,00 annuali, corrispondenti a 82,45 millesimi.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: In comune accordo tra le parti, si è convenuto ed accettato di adeguare il canone contrattuale di locazione diminuito di € 700,00 mensili a decorrere dallo 01.01.2019 al 31.12.20'21, causa onerosità dovuta alla manutenzione straordinaria del tetto, alla manutenzione del verde e camminamenti. (Patto aggiunto di diminuzione di canone di locazione).

**Identificativo corpo: Alloggio monolocale sub 14**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Viale Martin Luther King 1**

**Occupato da** [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione, relativo a più alloggi per l'importo complessivo annuo di € 12.000,00, stipulato in data 15/09/2018, registrato a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.18100812495936476 e trascritto a Ufficio territoriale di Portogruaro il 08/10/2018 ai nn.003863-serie 3T. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/09/2022. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2022.

In assenza di tabelle di ripartizione, vengono individuate, con la presente perizia, pur con una sufficiente approssimazione, tabelle millesimali atte ad assegnare a ciascuna unità immobiliare l'importo di competenza. In applicazione della Tabella C allegata, la quota relativa al presente subalterno è valutata in € 1.031,00 annuali, corrispondenti a 85,88 millesimi.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: In comune accordo tra le parti, si è convenuto ed accettato di adeguare il canone contrattuale di locazione diminuito di € 700,00 mensili a decorrere dallo 01.01.2019 al 31.12.20'21, causa onerosità dovuta alla manutenzione straordinaria del tetto, alla manutenzione del verde e camminamenti. (Patto aggiunto di diminuzione di canone di locazione).

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 42487/8974; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 43245/9162; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 09/01/2009 ai nn. 51595/6074; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 969/162; Importo ipoteca: € 1350000; Importo capitale: € 2025000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]  
[REDACTED] da: Verbale di Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/11/2018 ai nn. 3177 iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 19/12/2018 ai nn. 42602/28929.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 9**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 42487/8974; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 43245/9162; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 09/01/2009 ai nn. 51595/6074; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 969/162; Importo ipoteca: € 1350000; Importo capitale: € 2025000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/11/2018 ai nn. 3177 iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 19/12/2018 ai nn. 42602/28929.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 10**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 42487/8974; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 43245/9162; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 09/01/2009 ai nn. 51595/6074; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 969/162; Importo ipoteca: € 1350000; Importo capitale: € 2025000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/11/2018 ai nn. 3177 iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 19/12/2018 ai nn. 42602/28929.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 11**

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 42487/8974; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 43245/9162; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 09/01/2009 ai nn. 51595/6074; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 969/162; Importo ipoteca: € 1350000; Importo capitale: € 2025000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/11/2018 ai nn. 3177 iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 19/12/2018 ai nn. 42602/28929.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 12**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 42487/8974; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 43245/9162; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 09/01/2009 ai nn. 51595/6074; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 969/162; Importo ipoteca: € 1350000; Importo capitale: € 2025000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/11/2018 ai nn. 3177 iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 19/12/2018 ai nn. 42602/28929.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 13**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 42487/8974; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 43245/9162; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 09/01/2009 ai nn. 51595/6074; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 969/162; Importo ipoteca: € 1350000; Importo capitale: € 2025000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/11/2018 ai nn. 3177 iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 19/12/2018 ai nn. 42602/28929.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 14**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Alloggio monolocale sub 9**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Viale Martin Luther King 1**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 11.830,00**



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

**Millesimi di proprietà:** Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliari (compresi deposito ed autorimessa) per determinare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali (gestione aree verdi, pulizie, illuminazione interna ed esterna).

Per l'unità in oggetto la quota millesimale è pari di 33,62 millesimi e conseguentemente l'onere attribuito è di € 398,00.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accedere al primo piano, ci sono diverse rampe di scale esterne ed interne. Il fabbricato non è dotato di ascensore o piattaforma elevatrice, pertanto non è accessibile da persona diversamente abile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica D

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Come ampiamente sopra descritto, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono. Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si è determinato che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 45,93 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 879,00.

**Identificativo corpo: Alloggio monolocale sub 10**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Viale Martin Luther King 1**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 11.830,00

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliari (compresi deposito ed autorimessa) per determinare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali (gestione aree verdi, pulizie, illuminazione interna ed esterna).

Per l'unità in oggetto la quota millesimale è pari di 33,76 millesimi e conseguentemente l'onere attribuito è di € 399,00.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accedere al primo piano, ci sono diverse rampe di scale esterne ed interne. Il fabbricato non è dotato di ascensore o piattaforma elevatrice pertanto non è accessibile da persona diversamente abile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica D

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Come ampiamente sopra descritto, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono. Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si è determinato che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 46,50 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 882,30.

**Identificativo corpo: Alloggio bilocale sub 11**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Viale Martin Luther King 1**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 11.830,00

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliari (compresi deposito ed autorimessa) per determinare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali (gestione aree verdi, pulizie, illuminazione interna ed esterna).

Per l'unità in oggetto la quota millesimale è pari di 65,96 millesimi e conseguentemente l'onere attribuito è di € 780,00.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accedere al primo piano, ci sono diverse rampe di scale esterne ed interne. Il fabbricato non è dotato di ascensore o piattaforma elevatrice pertanto non è accessibile da persona diversamente abile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica D

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Come ampiamente sopra descritto, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono. Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si è determinato che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 90,12 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 1724.15;

**Identificativo corpo: Alloggio bilocale sub 12**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Viale Martin Luther King 1**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 11.830,00

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliari (compresi deposito ed autorimessa) per determinare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali (gestione aree verdi, pulizie, illuminazione interna ed esterna).

Per l'unità in oggetto la quota millesimale è pari di 65,96 millesimi e conseguentemente l'onere attribuito è di € 780,00.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accedere al primo piano, ci sono diverse rampe di scale esterne ed interne. Il fabbricato non è dotato di ascensore o piattaforma elevatrice pertanto non è accessibile da persona diversamente abile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica D

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Come ampiamente sopra descritto, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono. Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si è determinato che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 90,12 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 1724.15;

**Identificativo corpo: Alloggio monolocale sub 13**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Viale Martin Luther King 1****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 11.830,00**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliari (compresi deposito ed autorimessa) per determinare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali (gestione aree verdi, pulizie, illuminazione interna ed esterna).

Per l'unità in oggetto la quota millesimale è pari di 34,04 millesimi e conseguentemente l'onere attribuito è di € 403,00.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accedere al primo piano, ci sono diverse rampe di scale esterne ed interne. Il fabbricato non è dotato di ascensore o piattaforma elevatrice pertanto non è accessibile da persona diversamente abile.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica D**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Come ampiamente sopra descritto, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono. Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si è determinato che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 46,51 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 880,00.**Identificativo corpo: Alloggio monolocale sub 14****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Viale Martin Luther King 1****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 11.830,00**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliari (compresi deposito ed autorimessa) per determinare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali (gestione aree verdi, pulizie, illuminazione interna ed esterna).

Per l'unità in oggetto la quota millesimale è pari di 35,46 millesimi e conseguentemente l'onere attribuito è di € 420,00.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accedere al primo piano, ci sono diverse rampe di scale esterne ed interne. Il fabbricato non è dotato di ascensore o piattaforma elevatrice pertanto non è accessibile da persona diversamente abile.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica D**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Come ampiamente sopra descritto, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono. Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si è determinato che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 48,45 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 926,90.

**22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] In forza di Mutamento di ragione sociale -a rogito di Notaio Delfino Alessandro, in data 05/11/2003, ai nn. 40978; trascritto a Servizio di P.I. di Venezia, in data 11/11/2003, ai nn. 42486/26884.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio monolocale **sub 9**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] In forza di Mutamento di ragione sociale - a rogito di Notaio Delfino Alessandro, in data 05/11/2003, ai nn. 40978; trascritto a Servizio di P.I. di Venezia, in data 11/11/2003, ai nn. 42486/26884.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio monolocale **sub 10**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] In forza di Mutamento di ragione sociale - a rogito di Notaio Delfino Alessandro, in data 05/11/2003, ai nn. 40978; trascritto a Servizio di P.I. di Venezia, in data 11/11/2003, ai nn. 42486/26884.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio bilocale **sub 11**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] In forza di Mutamento di ragione sociale - a rogito di Notaio Delfino Alessandro, in data 05/11/2003, ai nn. 40978; trascritto a Servizio di P.I. di Venezia, in data 11/11/2003, ai nn. 42486/26884.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio bilocale **sub 12**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] In forza di Mutamento di ragione sociale - a rogito di Notaio Delfino Alessandro, in data 05/11/2003, ai nn. 40978; trascritto a Servizio di P.I. di Venezia, in data 11/11/2003, ai nn. 42486/26884.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio monolocale **sub 13**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] In forza di Mutamento di ragione sociale - a rogito di Notaio Delfino Alessandro, in data 05/11/2003, ai nn. 40978; trascritto a Servizio di P.I. di Venezia, in data 11/11/2003, ai nn. 42486/26884.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio monolocale **sub 14**

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 25/1972

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione di fabbricato bar pizzeria con sovrastanti n.2 alloggi residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/04/1972 al n. di prot. 25/1972

Abitabilità/agibilità in data 23/04/1973 al n. di prot. 25/1972

NOTE: L'abitabilità è parziale solo dei n. 2 alloggi alloggi residenziali

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio monolocale **sub 9**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 2/1983  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio  
Oggetto: Completamento con cambio di destinazione d'uso  
Rilascio in data 25/01/1983 al n. di prot. 2/1983  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 9**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 2/1983  
Intestazione: da [REDACTED]  
Tipo pratica: Richiesta di voltura C.E.  
Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio  
Presentazione in data 28/11/1989 al n. di prot. 7866  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 9**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 1049-7522  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante  
Per lavori: Lievi modifiche interne e prospettiche al piano terra  
Oggetto: Varianti interne e prospettiche al piano terra  
Rilascio in data 29/04/1992 al n. di prot. 1049-7522  
Abitabilità/agibilità in data 10/02/1994 al n. di prot. 01/1994  
NOTE: Abitabilità relativa al nuovo alloggio al piano terra e depositi nel piano seminterrato e autorizz. allo scarico.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 9**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 5/1998  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Lavori interni per adeguamento del fabbricato per l'esercizio di affittacamere e sistemazione esterna dell'area  
Oggetto: Autorizzazione edilizia per l'esercizio di affittacamere.  
Rilascio in data 18/08/1998 al n. di prot. 98/563  
NOTE: I lavori di adeguamento consistono: - piano terra n. 3 camere + n. 1 cucina e accessori legati all'attività di affittacamere; - piano primo ricavo di n. 8 camere; - piano interrato vani accessori legati all'attività di affittacamere;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 9**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 7716 e successive varianti.  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Richiesta di Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura  
Per lavori: Lavori relativi a modifiche interne già eseguite nel piano terra e primo.  
Oggetto: Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura  
Presentazione in data 16/06/2003 al n. di prot. 5844

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 23.02.2004 comunicazione di rinuncia al ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5A/1998 in quanto diversamente dalle concessioni rilasciate, sono state eseguite opere (non comunicate) per formazione di più unità per le quali è stata inoltrata domanda di condono.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 9**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 1892/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio ai sensi Legge n. 326/2003

Note tipo pratica: Condono per abusivismo edilizio, pratica non completata;

Per lavori: Modifiche interne relative alla suddivisione dell'alloggio esistente al piano terra in n. 2 unità immobiliari e suddivisione dei due alloggi esistenti al piano primo in n. 6 unità;

Oggetto: Modifiche interne eseguite senza comunicazione

Presentazione in data 23/02/2004 al n. di prot. 1892

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € -. Importo residuo: € 879,00;

NOTE: Dopodiché sono state presentate diverse integrazioni nel 2004, 2006, 2007, 2012 e nel 2013. Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si determina che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 45.93 millesimi, conseguentemente ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 879,00;

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 9**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 25/1972

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione di fabbricato bar pizzeria con sovrastanti n.2 alloggi residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/04/1972 al n. di prot. 25/1972

Abitabilità/agibilità in data 23/04/1973 al n. di prot. 25/1972

NOTE: L'abitabilità è parziale solo dei n. 2 alloggi alloggi residenziali

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 10**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Oggetto: Completamento con cambio di destinazione d'uso

Rilascio in data 25/01/1983 al n. di prot. 2/1983

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 10**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di voltura C.E.

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Presentazione in data 28/11/1989 al n. di prot. 7866

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 10**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 1049-7522

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Lievi modifiche interne e prospettiche al piano terra

Oggetto: Varianti interne e prospettiche al piano terra

Rilascio in data 29/04/1992 al n. di prot. 1049-7522

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1994 al n. di prot. 01/1994

NOTE: Abitabilità relativa al nuovo alloggio al piano terra e depositi nel piano seminterrato e autorizz. allo scarico.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 10**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 5/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Lavori interni per adeguamento del fabbricato per l'esercizio di affittacamere e sistemazione esterna dell'area

Oggetto: Autorizzazione edilizia per l'esercizio di affittacamere.

Rilascio in data 18/08/1998 al n. di prot. 98/563

NOTE: I lavori di adeguamento consistono: - piano terra n. 3 camere + n. 1 cucina e accessori legati all'attività di affittacamere; - piano primo ricavo di n. 8 camere; - piano interrato vani accessori legati all'attività di affittacamere;

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 10**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 7716 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura

Per lavori: Lavori relativi a modifiche interne già eseguite nel piano terra e primo.

Oggetto: Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura

Presentazione in data 16/06/2003 al n. di prot. 5844

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 23.02.2004 comunicazione di rinuncia al ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5A/1998 in quanto diversamente dalle concessioni rilasciate, sono state eseguite opere (non comunicate) per formazione di più unità per le quali è stata inoltrata domanda di condono.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 10**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 1892/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò edilizio ai sensi Legge n. 326/2003

Note tipo pratica: Condonò per abusivismo edilizio, pratica non completata;

Per lavori: Modifiche interne relative alla suddivisione dell'alloggio esistente al piano terra in n. 2 unità immobiliari e suddivisione dei due alloggi esistenti al piano primo in n. 6 unità

Oggetto: Modifiche interne eseguite senza comunicazione

Presentazione in data 23/02/2004 al n. di prot. 1892

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € -. Importo residuo: € 882.30;

NOTE: Dopodiché sono state presentate diverse integrazioni nel 2004, 2006, 2007, 2012 e nel 2013. Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si determina che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 45.93 millesimi, conseguentemente ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 882,30;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio monolocale **sub 10**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 25/1972

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione di fabbricato bar pizzeria con sovrastanti n.2 alloggi residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/04/1972 al n. di prot. 25/1972

Abitabilità/agibilità in data 23/04/1973 al n. di prot. 25/1972

NOTE: L'abitabilità è parziale solo dei n. 2 alloggi alloggi residenziali

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio bilocale **sub 11**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Oggetto: Completamento con cambio di destinazione d'uso

Rilascio in data 25/01/1983 al n. di prot. 2/1983

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio bilocale **sub 11**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di voltura C.E.

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Presentazione in data 28/11/1989 al n. di prot. 7866

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio bilocale **sub 11**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 1049-7522

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Lievi modifiche interne e prospettiche al piano terra

Oggetto: Varianti interne e prospettiche al piano terra

Rilascio in data 29/04/1992 al n. di prot. 1049-7522

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1994 al n. di prot. 01/1994

NOTE: Abitabilità relativa al nuovo alloggio al piano terra e depositi nel piano seminterrato e autorizz. allo scarico.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio bilocale **sub 11**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 5/1998

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia



Per lavori: Lavori interni per adeguamento del fabbricato per l'esercizio di affittacamere e sistemazione esterna dell'area

Oggetto: Autorizzazione edilizia per l'esercizio di affittacamere.

Rilascio in data 18/08/1998 al n. di prot. 98/563

NOTE: I lavori di adeguamento consistono: - piano terra n. 3 camere + n. 1 cucina e accessori legati all'attività di affittacamere; - piano primo ricavo di n. 8 camere; - piano interrato vani accessori legati all'attività di affittacamere;

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 11**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 7716 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura

Per lavori: Lavori relativi a modifiche interne già eseguite nel piano terra e primo.

Oggetto: Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura

Presentazione in data 16/06/2003 al n. di prot. 5844

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 23.02.2004 comunicazione di rinuncia al ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5A/1998 in quanto diversamente dalle concessioni rilasciate, sono state eseguite opere (non comunicate) per formazione di più unità per le quali è stata inoltrata domanda di condono.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 11**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 1892/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio ai sensi Legge n. 326/2003

Note tipo pratica: Condono per abusivismo edilizio, pratica non completata;

Per lavori: Modifiche interne relative alla suddivisione dell'alloggio esistente al piano terra in n. 2 unità immobiliari e suddivisione dei due alloggi esistenti al piano primo in n. 6 unità;

Oggetto: Modifiche interne eseguite senza comunicazione

Presentazione in data 23/02/2004 al n. di prot. 1892

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € -. Importo residuo: € 1.724,15

NOTE: Dopodiché sono state presentate diverse integrazioni nel 2004, 2006, 2007, 2012 e nel 2013. Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si determina che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 90,12 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 1.724,15.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 11**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 25/1972

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione di fabbricato bar pizzeria con sovrastanti n.2 alloggi residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/04/1972 al n. di prot. 25/1972

Abitabilità/agibilità in data 23/04/1973 al n. di prot. 25/1972

NOTE: L'abitabilità è parziale solo dei n. 2 alloggi alloggi residenziali

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 12**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Oggetto: Completamento con cambio di destinazione d'uso

Rilascio in data 25/01/1983 al n. di prot. 2/1983

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 12**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di voltura C.E.

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Presentazione in data 28/11/1989 al n. di prot. 7866

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 12**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 1049-7522

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Lievi modifiche interne e prospettiche al piano terra

Oggetto: Varianti interne e prospettiche al piano terra

Rilascio in data 29/04/1992 al n. di prot. 1049-7522

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1994 al n. di prot. 01/1994

NOTE: Abitabilità relativa al nuovo alloggio al piano terra e depositi nel piano seminterrato e autorizz. allo scarico.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 12**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 5/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Lavori interni per adeguamento del fabbricato per l'esercizio di affittacamere e sistemazione esterna dell'area

Oggetto: Autorizzazione edilizia per l'esercizio di affittacamere.

Rilascio in data 18/08/1998 al n. di prot. 98/563

NOTE: I lavori di adeguamento consistono: - piano terra n. 3 camere + n. 1 cucina e accessori legati all'attività di affittacamere; - piano primo ricavo di n. 8 camere; - piano interrato vani accessori legati all'attività di affittacamere;

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 12**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 7716 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura

Per lavori: Lavori relativi a modifiche interne già eseguite nel piano terra e primo.

Oggetto: Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura

Presentazione in data 16/06/2003 al n. di prot. 5844

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 23.02.2004 comunicazione di rinuncia al ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5A/1998 in quanto diversamente dalle concessioni rilasciate, sono state eseguite opere (non comunicate) per formazione di più unità per le quali è stata inoltrata domanda di condono.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 12**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 1892/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio ai sensi Legge n. 326/2003

Note tipo pratica: Condono per abusivismo edilizio, pratica non completata;

Per lavori: Modifiche interne relative alla suddivisione dell'alloggio esistente al piano terra in n. 2 unità immobiliari e suddivisione dei due alloggi esistenti al piano primo in n. 6 unità

Oggetto: Modifiche interne eseguite senza comunicazione,

Presentazione in data 23/02/2004 al n. di prot. 1892

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € -. Importo residuo: € 1.724,15

NOTE: Dopodiché sono state presentate diverse integrazioni nel 2004, 2006, 2007, 2012 e nel 2013. Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si determina che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 90,12 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 1.724,15.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 12**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 25/1972

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione di fabbricato bar pizzeria con sovrastanti n.2 alloggi residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/04/1972 al n. di prot. 25/1972

Abitabilità/agibilità in data 23/04/1973 al n. di prot. 25/1972

NOTE: L'abitabilità è parziale solo dei n. 2 alloggi alloggi residenziali

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 13**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Oggetto: Completamento con cambio di destinazione d'uso

Rilascio in data 25/01/1983 al n. di prot. 2/1983

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 13**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di voltura C.E.

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Presentazione in data 28/11/1989 al n. di prot. 7866

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 13**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 1049-7522

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Lievi modifiche interne e prospettiche al piano terra

Oggetto: Varianti interne e prospettiche al piano terra

Rilascio in data 29/04/1992 al n. di prot. 1049-7522

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1994 al n. di prot. 01/1994

NOTE: Abitabilità relativa al nuovo alloggio al piano terra e depositi nel piano seminterrato e autorizz. allo scarico.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 13**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 5/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Lavori interni per adeguamento del fabbricato per l'esercizio di affittacamere e sistemazione esterna dell'area

Oggetto: Autorizzazione edilizia per l'esercizio di affittacamere.

Rilascio in data 18/08/1998 al n. di prot. 98/563

NOTE: I lavori di adeguamento consistono: - piano terra n. 3 camere + n. 1 cucina e accessori legati all'attività di affittacamere; - piano primo ricavo di n. 8 camere; - piano interrato vani accessori legati all'attività di affittacamere;

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 13**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 7716 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura

Per lavori: Lavori relativi a modifiche interne già eseguite nel piano terra e primo.

Oggetto: Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura

Presentazione in data 16/06/2003 al n. di prot. 5844

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 23.02.2004 comunicazione di rinuncia al ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5A/1998 in quanto diversamente dalle concessioni rilasciate, sono state eseguite opere (non comunicate) per formazione di più unità per le quali è stata inoltrata domanda di condono.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 13**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 1892/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio ai sensi Legge n. 326/2003

Note tipo pratica: Condono per abusivismo edilizio, pratica non completata;

Per lavori: Modifiche interne relative alla suddivisione dell'alloggio esistente al piano terra in n. 2 unità immobiliari e suddivisione dei due alloggi esistenti al piano primo in n. 6 unità

Oggetto: Modifiche interne eseguite senza comunicazione

Presentazione in data 23/02/2004 al n. di prot. 1892

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € - . Importo residuo: € 880,00;

NOTE: Dopodiché sono state presentate diverse integrazioni nel 2004, 2006, 2007, 2012 e nel 2013. At-

traverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si determina che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 46,51millesimi, conseguentemente ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 880,00;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio monolocale **sub 13**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 25/1972

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione di fabbricato bar pizzeria con sovrastanti n.2 alloggi residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/04/1972 al n. di prot. 25/1972

Abitabilità/agibilità in data 23/04/1973 al n. di prot. 25/1972

NOTE: L'abitabilità è parziale solo dei n. 2 alloggi alloggi residenziali

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio monolocale **sub 14**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Oggetto: Completamento con cambio di destinazione d'uso

Rilascio in data 25/01/1983 al n. di prot. 2/1983

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio monolocale **sub 14**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di voltura C.E.

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Presentazione in data 28/11/1989 al n. di prot. 7866

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio monolocale **sub 14**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 1049-7522

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Lievi modifiche interne e prospettiche al piano terra

Oggetto: Varianti interne e prospettiche al piano terra

Rilascio in data 29/04/1992 al n. di prot. 1049-7522

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1994 al n. di prot. 01/1994

NOTE: Abitabilità relativa al nuovo alloggio al piano terra e depositi nel piano seminterrato e autorizz. allo scarico.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio monolocale **sub 14**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1

Numero pratica: 5/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Lavori interni per adeguamento del fabbricato per l'esercizio di affittacamere e sistemazione

esterna dell'area

Oggetto: Autorizzazione edilizia per l'esercizio di affittacamere.

Rilascio in data 18/08/1998 al n. di prot. 98/563

NOTE: I lavori di adeguamento consistono: - piano terra n. 3 camere + n. 1 cucina e accessori legati all'attività di affittacamere; - piano primo ricavo di n. 8 camere; - piano interrato vani accessori legati all'attività di affittacamere;

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 14**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 7716 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura

Per lavori: Lavori relativi a modifiche interne già eseguite nel piano terra e primo.

Oggetto: Autorizzazione Edilizia a Sanatoria e Voltura

Presentazione in data 16/06/2003 al n. di prot. 5844

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 23.02.2004 comunicazione di rinuncia al ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5A/1998 in quanto diversamente dalle concessioni rilasciate, sono state eseguite opere (non comunicate) per formazione di più unità per le quali è stata inoltrata domanda di condono.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 14**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1  
Numero pratica: 1892/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio ai sensi Legge n. 326/2003

Note tipo pratica: Condono per abusivismo edilizio, pratica non completata;

Per lavori: Modifiche interne relative alla suddivisione dell'alloggio esistente al piano terra in n. 2 unità immobiliari e suddivisione dei due alloggi esistenti al piano primo in n. 6 unità

Oggetto: Modifiche interne eseguite senza comunicazione

Presentazione in data 23/02/2004 al n. di prot. 1892

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € -. Importo residuo: € 962,90

NOTE: Dopodiché sono state presentate diverse integrazioni nel 2004, 2006, 2007, 2012 e nel 2013. Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si determina che la quota attribuita all'alloggio in oggetto è di 45.93 millesimi, conseguentemente ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 962,90.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 14**

### 23. Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2] Sub 9**

Si riscontrano le seguenti irregolarità: l'alloggio non è conforme alla norma relativa alla superficie utile minima richiesta per alloggi monostanza, alla normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche e alle norme igienico-sanitarie.

Regolarizzabili mediante: Nuova pratica edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: accorpamento del sub adiacente con ridefinizione degli interni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Come sopra riportato, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. Attualmente, come illustrato nella comunicazione comunale del 18.12.2019 prot. 10018 recapitata all'"[REDACTED]" per il rilascio del permesso in sanatoria, manca ancora la seguente documenta-

zione:

- compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42 del 2004;
- copia della denuncia di variazione catastale;
- n. 1 marca da bollo da € 16,00 per il rilascio della sanatoria;
- pagamento dei diritti di segreteria di € 51,65;
- versamento del contributo di costruzione pari a € 3.945,92;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore del Comune di € 7.559,00;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore dell'Erario di € 7.559,00, abusivismo edilizio.

L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono.

Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si determina che la quota attribuita al monolocale in oggetto è di 45,93 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 879,00.

Al monolocale non potrà essere rilasciata l'agibilità in quanto manca del requisito di superficie utile minima degli alloggi monostanza di mq 28,00 comprensiva del servizio igienico. Per il rilascio dell'agibilità dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia che dovrà prevedere la ridefinizione degli interni con l'accorpamento del monolocale in oggetto con quello adiacente (sub 10) ottenendo un bilocale in conformità alle norme igienico sanitarie nonché alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documenti richiesta, si valuta che tale prestazione professionale ammonti a € 2.500,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 9**

#### **Abitazione di tipo civile [A2] Sub 10**

Si riscontrano le seguenti irregolarità: l'alloggio non è conforme alla norma relativa alla superficie utile minima richiesta per alloggi monostanza, alla normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche e alle norme igienico-sanitarie.

Regolarizzabili mediante: Nuova pratica edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: accorpamento del sub adiacente con ridefinizione degli interni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Come sopra riportato, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. Attualmente, come illustrato nella comunicazione comunale del 18.12.2019 prot. 10018 recapitata all'██████████ per il rilascio del permesso in sanatoria, manca ancora la seguente documentazione:

- compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42 del 2004;
- copia della denuncia di variazione catastale;
- n. 1 marca da bollo da € 16,00 per il rilascio della sanatoria;
- pagamento dei diritti di segreteria di € 51,65;
- versamento del contributo di costruzione pari a € 3.945,92;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore del Comune di € 7.559,00;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore dell'Erario di € 7.559,00, abusivismo edilizio.

L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono.

Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si determina che la quota attribuita al monolocale in oggetto è di 46,12 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 882,30

Al monolocale non potrà essere rilasciata l'agibilità in quanto manca del requisito di superficie utile minima degli alloggi monostanza di mq 28,00 comprensiva del servizio igienico. Per il rilascio dell'agibilità dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia che dovrà prevedere la ridefinizione degli interni con l'accorpamento del monolocale in oggetto con quello adiacente (sub 9) ottenendo un bilocale in conformità alle norme igienico sanitarie nonché alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documenti richiesta, si valuta che tale

prestazione professionale ammonti a € 2.500,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 10**

#### **Abitazione di tipo civile [A2] Sub 11**

Si riscontrano le seguenti irregolarità: l'alloggio non è conforme alla normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche e alle norme igienico-sanitarie.

Regolarizzabili mediante: Nuova pratica edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: ridefinizione degli interni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Come sopra riportato, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. Attualmente, come illustrato nella comunicazione comunale del 18.12.2019 prot. 10018 recapitata all'██████████ per il rilascio del permesso in sanatoria, manca ancora la seguente documentazione:

- compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42 del 2004;
- copia della denuncia di variazione catastale;
- n. 1 marca da bollo da € 16,00 per il rilascio della sanatoria;
- pagamento dei diritti di segreteria di € 51,65;
- versamento del contributo di costruzione pari a € 3.945,92;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore del Comune di € 7.559,00;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore dell'Erario di € 7.559,00, abusivismo edilizio.

L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono.

Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si determina che la quota attribuita al bilocale in oggetto è di 90,12 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 1.724,15.

Per ottenere l'agibilità dei locali dell'alloggio in oggetto dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia di adeguamento alle norme igienico sanitarie e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche. Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documenti richiesta, si valuta che tale prestazione professionale ammonti a € 3.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 11**

#### **Abitazione di tipo civile [A2] Sub 12**

Si riscontrano le seguenti irregolarità: l'alloggio non è conforme alla normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche e alle norme igienico-sanitarie.

Regolarizzabili mediante: Nuova pratica edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: ridefinizione degli interni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Come sopra riportato, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. Attualmente, come illustrato nella comunicazione comunale del 18.12.2019 prot. 10018 recapitata al ██████████ per il rilascio del permesso in sanatoria, manca ancora la seguente documentazione:

- compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42 del 2004;
- copia della denuncia di variazione catastale;
- n. 1 marca da bollo da € 16,00 per il rilascio della sanatoria;
- pagamento dei diritti di segreteria di € 51,65;
- versamento del contributo di costruzione pari a € 3.945,92;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore del Comune di € 7.559,00;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore dell'Erario di € 7.559,00, abusivismo edilizio.

L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono.

Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono,



si determina che la quota attribuita al bilocale in oggetto è di 90,12 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 1.724,15.

Per ottenere l'agibilità dei locali dell'alloggio in oggetto dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia di adeguamento alle norme igienico sanitarie e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche. Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documenti richiesta, si valuta che tale prestazione professionale ammonti a € 3.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 12**

### **Abitazione di tipo civile [A2] Sub 13**

Si riscontrano le seguenti irregolarità: l'alloggio non è conforme alla superficie utile minima richiesta per alloggi monostanza, alla normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche e alle norme igienico-sanitarie.

Regolarizzabili mediante: Nuova pratica edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: accorpamento del sub adiacente con ridefinizione degli interni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Come sopra riportato, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. Attualmente, come illustrato nella comunicazione comunale del 18.12.2019 prot. 10018 recapitata [REDACTED] per il rilascio del permesso in sanatoria, manca ancora la seguente documentazione:

- compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42 del 2004;
- copia della denuncia di variazione catastale;
- n. 1 marca da bollo da € 16,00 per il rilascio della sanatoria;
- pagamento dei diritti di segreteria di € 51,65;
- versamento del contributo di costruzione pari a € 3.945,92;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore del Comune di € 7.559,00;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore dell'Erario di € 7.559,00, abusivismo edilizio. L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono.

Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si determina che la quota attribuita al monolocale in oggetto è di 46,51 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 880,00.

Al monolocale non potrà essere rilasciata l'agibilità in quanto manca del requisito di superficie utile minima degli alloggi monostanza di mq 28,00 comprensiva del servizio igienico. Per il rilascio dell'agibilità dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia che dovrà prevedere la ridefinizione degli interni con l'accorpamento del monolocale in oggetto con quello adiacente (sub 14) ottenendo un bilocale in conformità alle norme igienico sanitarie nonché alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documenti richiesta, si valuta che tale prestazione professionale ammonti a € 2.500,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 13**

### **Abitazione di tipo civile [A2] Sub 14**

Si riscontrano le seguenti irregolarità: l'alloggio non è conforme alla superficie utile minima richiesta per alloggi monostanza, alla normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche e alle norme igienico-sanitarie.

Regolarizzabili mediante: Nuova pratica edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: accorpamento del sub adiacente con ridefinizione degli interni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Come sopra riportato, dal 2004 l'unità immobiliare rientra in una pratica di condono mai completata. Attualmente, come illustrato nella comunicazione comunale del 18.12.2019 prot. 10018 recapitata all'Immobilare Alina" per il rilascio del permesso in sanatoria, manca ancora la seguente documentazione:

- compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42 del 2004;
- copia della denuncia di variazione catastale;
- n. 1 marca da bollo da € 16,00 per il rilascio della sanatoria;
- pagamento dei diritti di segreteria di € 51,65;
- versamento del contributo di costruzione pari a € 3.945,92;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore del Comune di € 7.559,00;
- versamento dell'oblazione dovuta a saldo a favore dell'Erario di € 7.559,00, abusivismo edilizio. L'importo totale tra contributi, oblazioni, diritti e bolli ammonta a € 19.131,57, ed è complessivo per tutte le unità oggetto di condono.

Attraverso l'elaborazione delle quote millesimali relative alle n. 8 unità immobiliari oggetto di condono, si determina che la quota attribuita al monolocale in oggetto è di 48,45 millesimi, di conseguenza ne deriva che l'importo per contributi, oblazioni, diritti e bolli è pari a € 926,90.

Al monolocale non potrà essere rilasciata l'agibilità in quanto manca del requisito di superficie utile minima degli alloggi monostanza di mq 28,00 comprensiva del servizio igienico. Per il rilascio dell'agibilità dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia che dovrà prevedere la ridefinizione degli interni con l'accorpamento del monolocale in oggetto con quello adiacente (sub 13) ottenendo un bilocale in conformità alle norme igienico sanitarie nonché alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto sopra riportato, considerando la notevole quantità di documenti richiesta, si valuta che tale prestazione professionale ammonti a € 2.500,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio monolocale **sub 14**

### 23. Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2 Agricolo Ambientale
Norme tecniche di attuazione:	<p>DEFINIZIONE 1. Comprende tutte le aree di pregio ambientale ed ecologico diverse dalla zona E1, caratterizzate dalla coesistenza di elementi seminaturali (macchie boscate, siepi, etc.) ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista naturalistico, individuate dal PAT e ridefinite dal PI.</p> <p>MODALITÀ DI INTERVENTO Nuova edificazione</p> <p>2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e s.m.i. come di seguito articolata: - è vietata la nuova edificazione residenziale; - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).</p> <p>Ampliamento</p> <p>3. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento: - di case di abitazioni e di strutture agricole produttive con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004; - di case di abitazioni esi-</p>

	<p>stenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.</p> <p>4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.</p> <p>5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.</p> <p>6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.</p> <p>7. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile: - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente. Altre disposizioni</p> <p>8. È vietata la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnico intensivi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 9****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2 Agricolo Ambientale
Norme tecniche di attuazione:	<p>DEFINIZIONE</p> <p>1. Comprende tutte le aree di pregio ambientale ed ecologico diverse dalla zona E1, caratterizzate dalla coesistenza di elementi seminaturali (macchie boscate, siepi, etc.) ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista naturalistico, individuate dal PAT e ridefinite dal PI.</p> <p>MODALITÀ DI INTERVENTO Nuova edificazione</p> <p>2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e s.m.i.</p>

	<p>come di seguito articolata: - è vietata la nuova edificazione residenziale; - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).</p> <p>Ampliamento</p> <p>3. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento: - di case di abitazioni e di strutture agricole produttive con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004; - di case di abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.</p> <p>4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.</p> <p>5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.</p> <p>6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.</p> <p>7. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile: - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.</p> <p>Altre disposizioni</p> <p>8. È vietata la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnico intensivi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 10****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2 Agricolo Ambientale
Norme tecniche di attuazione:	<p>DEFINIZIONE</p> <p>1. Comprende tutte le aree di pregio ambientale ed ecologico diverse dalla zona E1, caratterizzate dalla coesistenza di elementi seminaturali (macchie boscate, siepi, etc.) ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista naturalistico, individuate dal PAT e ridefinite dal PI.</p> <p>MODALITÀ DI INTERVENTO Nuova edificazione</p> <p>2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e s.m.i. come di seguito articolata: - è vietata la nuova edificazione residenziale; - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).</p> <p>Ampliamento</p> <p>3. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento: - di case di abitazioni e di strutture agricole produttive con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004; - di case di abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.</p> <p>4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.</p> <p>5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.</p> <p>6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.</p> <p>7. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile: - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.</p> <p>Altre disposizioni</p> <p>8. È vietata la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnico</p>

	intensivi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 11****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2 Agricolo Ambientale
Norme tecniche di attuazione:	<p>DEFINIZIONE</p> <p>1. Comprende tutte le aree di pregio ambientale ed ecologico diverse dalla zona E1, caratterizzate dalla coesistenza di elementi seminaturali (macchie boscate, siepi, etc.) ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista naturalistico, individuate dal PAT e ridefinite dal PI.</p> <p>MODALITÀ DI INTERVENTO Nuova edificazione</p> <p>2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e s.m.i. come di seguito articolata: - è vietata la nuova edificazione residenziale; - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA). Amplimento</p> <p>3. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento: - di case di abitazioni e di strutture agricole produttive con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004; - di case di abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.</p> <p>4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.</p> <p>5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.</p>

	<p>6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.</p> <p>7. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile: - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.</p> <p>Altre disposizioni</p> <p>8. È vietata la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnico intensivi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio bilocale sub 12**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2 Agricolo Ambientale
Norme tecniche di attuazione:	<p>DEFINIZIONE</p> <p>1. Comprende tutte le aree di pregio ambientale ed ecologico diverse dalla zona E1, caratterizzate dalla coesistenza di elementi seminaturali (macchie boscate, siepi, etc.) ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista naturalistico, individuate dal PAT e ridefinite dal PI.</p> <p>MODALITÀ DI INTERVENTO Nuova edificazione</p> <p>2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e s.m.i. come di seguito articolata: - è vietata la nuova edificazione residenziale; - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA). Ampliament-</p>

	<p>to</p> <p>3. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento: - di case di abitazioni e di strutture agricole produttive con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004; - di case di abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.</p> <p>4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.</p> <p>5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare. 6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.</p> <p>7. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile: - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.</p> <p>Altre disposizioni</p> <p>8. È vietata la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnico intensivi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 13****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2 Agricolo Ambientale
Norme tecniche di attuazione:	DEFINIZIONE 1. Comprende tutte le aree di pregio ambientale



	<p>ed ecologico diverse dalla zona E1, caratterizzate dalla coesistenza di elementi seminaturali (macchie boscate, siepi, etc.) ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista naturalistico, individuate dal PAT e ridefinite dal PI. MODALITÀ DI INTERVENTO Nuova edificazione 2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e s.m.i. come di seguito articolata: - è vietata la nuova edificazione residenziale; - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA). Ampliamento 3. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento: - di case di abitazioni e di strutture agricole produttive con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004; - di case di abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione. 4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. 5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare. 6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine. 7. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile: - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente. Altre disposizioni 8. È vietata la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnico intensivi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio monolocale sub 14**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio monolocale sub 9**

L'unità immobiliare è un monolocale, si trova al piano primo con accesso dal corridoio condominiale. L'alloggio è compreso all'interno di un fabbricato residenziale strutturato come una grande villa isolata, su un rialzo di terreno riportato. Tale fabbricato è costituito da n. 2 piani fuori terra e un piano seminterrato; è composto da n. 8 alloggi di cui n. 2 al piano terra, n. 6 al piano primo, n. 1 autorimessa e n. 1 deposito nel seminterrato. All'edificio si accede dalla strada statale attraverso un importante sistema sinuoso di muretti e cancelli ad ante in ferro lavorato delimitati da colonne. Il fabbricato è contornato da un'ampia area verde ed è dotato di una viabilità carraia circolare interna collegata sul lato nord, nel retro, alla superficie inghiaia-ta ad uso parcheggio autovetture.

La costruzione dell'edificio risale al 1973-74, con il rilascio dell'abitabilità limitata al solo piano primo, in quanto il piano terra non era stato ultimato (presentava solo i pilastri). Successivamente, nel 1983, al ritiro della Concessione Edilizia, vengono iniziati i lavori di completamento con la realizzazione dell'alloggio al piano terra e la conseguente agibilità rilasciata solo nel 1994.

Nel 2004 viene presentata una richiesta di condono ai sensi della Legge 326/03, per "sanare" le modifiche interne relative alla suddivisione dell'unità immobiliare al piano terra in due abitazioni e al piano primo il "frazionamento" dei due alloggi esistenti in n. 6 miniappartamenti indipendenti (n. 2 bilocali e n. 4 monocali); opere eseguite in assenza di autorizzazione e non conformi alle norme igienico sanitarie e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche. Negli anni successivi sono state presentate varie integrazioni e sono state versate alcune oblazioni relative al condono, ma la pratica non è mai stata completata. Pertanto, attualmente, per acquisire il permesso in sanatoria, mancano ancora la compatibilità paesaggistica, i versamenti relativi al contributo di costruzione, il saldo delle oblazioni dovute per l'abusivismo edilizio e altre formalità ancora. Inoltre, per acquisire l'abitabilità dev'essere presentata una nuova pratica edilizia per l'adeguamento ai requisiti igienico sanitari e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche.

Attualmente, l'alloggio in oggetto è affittato all'interno di un contratto di locazione con un'agenzia immobiliare unitamente ad altri alloggi appartenenti allo stesso edificio.

L'accesso avviene dal parcheggio inghiaiato nel retro dell'edificio, dal quale attraverso delle scale esterne si entra nel corridoio condominiale del piano primo pavimentato con piastrelle di ceramica.

L'abitazione è monostanza, dotata nell'ingresso di un piccolo disimpegno dal quale si accede anche al bagno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; le pareti e i soffitti interni sono tinteggiati; le finestre sono in legno con vetrocamera, con avvolgibili in PVC; tutte le porte sono tamburate con finitura in legno.

Gli interni sono sostanzialmente conformi a quanto riportato nella planimetria catastale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **23,70**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: Ultimato nel 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>presumibilmente continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>presumibilmente ordinarie</b> , Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Solai	tipologia: <b>presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e muratura portante</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ad ante</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>avvolgibili</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>le porte sono prevalentemente in legno tamburato alcune a vetrate</b> , condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Manto di copertura	materiale: <b>tetto a padiglione con tegole portoghesi</b> coibentazione: <b>presumibilmente assente</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: <b>presumibilmente muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>presumibilmente in pannelli isolanti</b> rivestimento: <b>intonaco al civile con tinteggiatura</b> condizioni: <b>la tinteggiatura presenta grandi superfici annerite da muffe</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Plafoni	materiale: <b>tinteggiati</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima

#### Impianti:

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubi in rame</b> diffusori: <b>unità intena</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
-----------------	--

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubazioni in acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente in rame</b> diffusori: <b>termosifoni</b> , condizioni: <b>per quanto accertabile buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle superfici si è verificata la buona coincidenza, con accettabile approssimazione, delle misure rilevate con quelle desunte dalla planimetria catastale. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al piano terra	sup lorda di pavimento	23,70	1,00	23,70	€ 950,00
				<b>23,70</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 2 - 2019

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Alloggio monolocale sub 10**

L'unità immobiliare è un monolocale, si trova al piano primo con accesso dal corridoio condominiale. L'alloggio è compreso all'interno di un fabbricato residenziale strutturato come una grande villa isolata, su un rialzo di terreno riportato. Tale fabbricato è costituito da n. 2 piani fuori terra e un piano seminterrato; è composto da n. 8 alloggi di cui n. 2 al piano terra, n. 6 al piano primo, n. 1 autorimessa e n. 1 deposito nel seminterrato. All'edificio si accede dalla strada statale attraverso un importante sistema sinuoso di muretti e cancelli ad ante in ferro lavorato delimitati da colonne. Il fabbricato è contornato da un'ampia area verde ed è dotato di una viabilità carraia circolare interna collegata sul lato nord, nel retro, alla superficie inghiaia-ta ad uso parcheggio autovetture.

La costruzione dell'edificio risale al 1973-74, con il rilascio dell'abitabilità limitata al solo piano primo, in quanto il piano terra non era stato ultimato (presentava solo i pilastri). Successivamente, nel 1983, al ritiro della Concessione Edilizia, vengono iniziati i lavori di completamento con la realizzazione dell'alloggio al piano terra e la conseguente agibilità rilasciata solo nel 1994.

Nel 2004 viene presentata una richiesta di condono ai sensi della Legge 326/03, per "sanare" le modifiche interne relative alla suddivisione dell'unità immobiliare al piano terra in due abitazioni e al piano primo il "frazionamento" dei due alloggi esistenti in n. 6 miniappartamenti indipendenti (n. 2 bilocali e n. 4 monocali); opere eseguite in assenza di autorizzazione e non conformi alle norme igienico sanitarie e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche. Negli anni successivi sono state presentate varie integrazioni e sono state versate alcune oblazioni relative al condono, ma la pratica non è mai stata completata. Pertanto, attualmente, per acquisire il permesso in sanatoria, mancano ancora la compatibilità paesaggistica, i versamenti relativi al contributo di costruzione, il saldo delle oblazioni dovute per l'abusivismo edilizio e altre formalità ancora. Inoltre, per acquisire l'abitabilità dev'essere presentata una nuova pratica edilizia per l'adeguamento ai requisiti igienico sanitari e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche.

Attualmente, l'alloggio in oggetto è affittato all'interno di un contratto di locazione con un'agenzia immobiliare unitamente ad altri alloggi appartenenti allo stesso edificio.

L'accesso avviene dal parcheggio inghiaiato nel retro dell'edificio, dal quale attraverso delle scale esterne si entra nel corridoio condominiale del piano primo pavimentato con piastrelle di ceramica.

L'abitazione è monostanza, dotata nell'ingresso di un piccolo disimpegno dal quale si accede anche al bagno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; le pareti e i soffitti interni sono tinteggiati; le finestre sono in legno con vetrocamera, scuri in legno ad alette; tutte le porte sono tamburate con finitura in legno.

Gli interni sono sostanzialmente conformi a quanto riportato nella planimetria catastale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **23,80**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: Ultimato nel 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>presumibilmente continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>presumibilmente ordinarie</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Solai	tipologia: <b>presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e muratura portante</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ad ante</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuri ad alette</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>le porte sono prevalentemente in legno tamburato alcune a vetrate</b> , condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Manto di copertura	materiale: <b>tetto a padiglione con tegole portoghesi</b> coibentazione: <b>presumibilmente assente</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: <b>presumibilmente muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>presumibilmente in pannelli isolanti</b> rivestimento: <b>intonaco al civile con tinteggiatura</b> condizioni: <b>la tinteggiatura presenta grandi superfici annerite da muffe</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Plafoni	materiale: <b>tinteggiati</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima

#### Impianti:

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubi in rame</b> diffusori: <b>unità intena</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
-----------------	--

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubazioni in acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente in rame</b> diffusori: <b>termosifoni</b> , condizioni: <b>per quanto accertabile buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle superfici si è verificata la buona coincidenza, con accettabile approssimazione, delle misure rilevate con quelle desunte dalla planimetria catastale. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al piano terra	sup lorda di pavimento	23,80	1,00	23,80	€ 950,00
				23,80	

**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: Semestre 2 - 2019

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio bilocale sub 11**

L'unità immobiliare è un bilocale, si trova al piano primo con accesso dal corridoio condominiale. L'alloggio è compreso all'interno di un fabbricato residenziale strutturato come una grande villa isolata, su un rialzo di terreno riportato. Tale fabbricato è costituito da n. 2 piani fuori terra e un piano seminterrato; è composto da n. 8 alloggi di cui n. 2 al piano terra, n. 6 al piano primo, n. 1 autorimessa e n. 1 deposito nel seminterrato. All'edificio si accede dalla strada statale attraverso un importante sistema sinuoso di muretti e cancelli ad ante in ferro lavorato delimitati da colonne. Il fabbricato è contornato da un'ampia area verde ed è dotato di una viabilità carraia circolare interna collegata sul lato nord, nel retro, alla superficie inghiaiaata ad uso parcheggio autovetture.

La costruzione dell'edificio risale al 1973-74, con il rilascio dell'abitabilità limitata al solo piano primo, in quanto il piano terra non era stato ultimato (presentava solo i pilastri). Successivamente, nel 1983, al ritiro della Concessione Edilizia, vengono iniziati i lavori di completamento con la realizzazione dell'alloggio al piano terra e la conseguente agibilità rilasciata solo nel 1994.

Nel 2004 viene presentata una richiesta di condono ai sensi della Legge 326/03, per "sanare" le modifiche interne relative alla suddivisione dell'unità immobiliare al piano terra in due abitazioni e al piano primo il "frazionamento" dei due alloggi esistenti in n. 6 miniappartamenti indipendenti (n. 2 bilocali e n. 4 monocali); opere eseguite in assenza di autorizzazione e non conformi alle norme igienico sanitarie e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche. Negli anni successivi sono state presentate varie integrazioni e sono state versate alcune oblazioni relative al condono, ma la pratica non è mai stata completata. Pertanto, attualmente, per acquisire il permesso in sanatoria, mancano ancora la compatibilità paesaggistica, i versamenti relativi al contributo di costruzione, il saldo delle oblazioni dovute per l'abusivismo edilizio e altre formalità ancora. Inoltre, per acquisire l'abitabilità dev'essere presentata una nuova pratica edilizia per l'adeguamento ai requisiti igienico sanitari e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche.

Attualmente, l'alloggio in oggetto è affittato all'interno di un contratto di locazione con un'agenzia immobiliare unitamente ad altri alloggi appartenenti allo stesso edificio.

L'accesso avviene dal parcheggio inghiaiaato nel retro dell'edificio, dal quale attraverso delle scale esterne si entra nel corridoio condominiale del piano primo pavimentato con piastrelle di ceramica.

L'abitazione, bilocale, è formata da una cucina, una camera, un bagno, da un piccolo disimpegno che funge da ingresso, e di una terrazza coperta.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; le pareti e i soffitti interni sono tinteggiati; le finestre sono ad arco in legno con vetrocamera e scuri in legno ad alette; tutte le porte sono tamburate con finitura in legno. Gli interni sono sostanzialmente conformi a quanto riportato nella planimetria catastale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: Ultimato nel 2003



ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>presumibilmente continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>presumibilmente ordinarie</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Solai	tipologia: <b>presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e muratura portante</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ad ante</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuri ad alette</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>le porte tamburate con finitura in legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Manto di copertura	materiale: <b>tetto a padiglione con tegole portoghesi</b> coibentazione: <b>presumibilmente assente</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: <b>presumibilmente muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>presumibilmente in pannelli isolanti</b> rivestimento: <b>intonaco al civile con tinteggiatura</b> condizioni: <b>discrete</b> , Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Plafoni	materiale: <b>tinteggiati</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima

#### Impianti:

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubi in rame</b> diffusori: <b>unità intena</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
-----------------	--

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubazioni in acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente in rame</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>per quanto accertabile buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle superfici si è verificata la buona coincidenza, con accettabile approssimazione, delle misure rilevate con quelle desunte dalla planimetria catastale. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al piano primo	sup lorda di pavimento	40.00	1,00	40,00	€ 950,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	13.00	0,50	6,50	€ 950,00
				<b>46,50</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 2 - 2019

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Alloggio bilocale sub 12**

L'unità immobiliare è un bilocale, si trova al piano primo con accesso dal corridoio condominiale. L'alloggio è compreso all'interno di un fabbricato residenziale strutturato come una grande villa isolata, su un rialzo di terreno riportato. Tale fabbricato è costituito da n. 2 piani fuori terra e un piano seminterrato; è composto da n. 8 alloggi di cui n. 2 al piano terra, n. 6 al piano primo, n. 1 autorimessa e n. 1 deposito nel seminterrato. All'edificio si accede dalla strada statale attraverso un importante sistema sinuoso di muretti e cancelli ad ante in ferro lavorato delimitati da colonne. Il fabbricato è contornato da un'ampia area verde ed è dotato di una viabilità carraia circolare interna collegata sul lato nord, nel retro, alla superficie inghiaiaata ad uso parcheggio autoveature.

La costruzione dell'edificio risale al 1973-74, con il rilascio dell'abitabilità limitata al solo piano primo, in quanto il piano terra non era stato ultimato (presentava solo i pilastri). Successivamente, nel 1983, al ritiro della Concessione Edilizia, vengono iniziati i lavori di completamento con la realizzazione dell'alloggio al piano terra e la conseguente agibilità rilasciata solo nel 1994.

Nel 2004 viene presentata una richiesta di condono ai sensi della Legge 326/03, per "sanare" le modifiche interne relative alla suddivisione dell'unità immobiliare al piano terra in due abitazioni e al piano primo il "frazionamento" dei due alloggi esistenti in n. 6 miniappartamenti indipendenti (n. 2 bilocali e n. 4 monolocali); opere eseguite in assenza di autorizzazione e non conformi alle norme igienico sanitarie e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche. Negli anni successivi sono state presentate varie integrazioni e sono state versate alcune oblazioni relative al condono, ma la pratica non è mai stata completata. Pertanto, attualmente, per acquisire il permesso in sanatoria, mancano ancora la compatibilità paesaggistica, i versamenti relativi al contributo di costruzione, il saldo delle oblazioni dovute per l'abusivismo edilizio e altre formalità ancora. Inoltre, per acquisire l'abitabilità dev'essere presentata una nuova pratica edilizia per l'adeguamento ai requisiti igienico sanitari e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche.

Attualmente, l'alloggio in oggetto è affittato all'interno di un contratto di locazione con un'agenzia immobiliare unitamente ad altri alloggi appartenenti allo stesso edificio.

L'accesso avviene dal parcheggio inghiaiaato nel retro dell'edificio, dal quale attraverso delle scale esterne si entra nel corridoio condominiale del piano primo pavimentato con piastrelle di ceramica.

L'abitazione, bilocale, è formata da una cucina, una camera, un bagno, da un piccolo disimpegno che funge da ingresso, e di una terrazza coperta.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; le pareti e i soffitti interni sono tinteggiati; le finestre sono ad arco in legno con vetrocamera e scuri in legno ad alette; tutte le porte sono tamburate con finitura in legno. Gli interni sono sostanzialmente conformi a quanto riportato nella planimetria catastale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: Ultimato nel 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>presumibilmente continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>presumibilmente ordinarie</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Solai	tipologia: <b>presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e muratura portante</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ad ante</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuri ad alette</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>le porte tamburate con finitura in legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: l'alloggio oggetto di stima
Manto di copertura	materiale: <b>tetto a padiglione con tegole portoghesi</b> coibentazione: <b>presumibilmente assente</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: <b>presumibilmente muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>presumibilmente in pannelli isolanti</b> rivestimento: <b>intonaco al civile con tinteggiatura</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Plafoni	materiale: <b>tinteggiati</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima

#### Impianti:

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubi in rame</b> diffusori: <b>unità intena</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
-----------------	--

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubazioni in acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente in rame</b> diffusori: <b>termosifoni</b> , condizioni: <b>per quanto accertabile buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle superfici si è verificata la buona coincidenza, con accettabile approssimazione, delle misure rilevate con quelle desunte dalla planimetria catastale. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al piano primo	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00	€ 950,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	13,00	0,50	6,50	€ 950,00
				46,50	

**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: Semestre 2 - 2019

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Alloggio monolocale sub 13**

L'unità immobiliare è un monolocale, si trova al piano primo con accesso dal corridoio condominiale. L'alloggio è compreso all'interno di un fabbricato residenziale strutturato come una grande villa isolata, su un rialzo di terreno riportato. Tale fabbricato è costituito da n. 2 piani fuori terra e un piano seminterrato; è composto da n. 8 alloggi di cui n. 2 al piano terra, n. 6 al piano primo, n. 1 autorimessa e n. 1 deposito nel seminterrato. All'edificio si accede dalla strada statale attraverso un importante sistema sinuoso di muretti e cancelli ad ante in ferro lavorato delimitati da colonne. Il fabbricato è contornato da un'ampia area verde ed è dotato di una viabilità carraia circolare interna collegata sul lato nord, nel retro, ad una superficie inghiaata ad uso parcheggio autovetture.

La costruzione dell'edificio risale al 1973-74, con il rilascio dell'abitabilità limitata al solo piano primo, in quanto il piano terra non era stato ultimato (presentava solo i pilastri). Successivamente, nel 1983, al ritiro della Concessione Edilizia, vengono iniziati i lavori di completamento con la realizzazione dell'alloggio al piano terra e la conseguente agibilità rilasciata solo nel 1994.

Nel 2004 viene presentata una richiesta di condono ai sensi della Legge 326/03, per "sanare" le modifiche interne relative alla suddivisione dell'unità immobiliare al piano terra in due abitazioni e al piano primo il "frazionamento" dei due alloggi esistenti in n. 6 miniappartamenti indipendenti (n. 2 bilocali e n. 4 monocali); opere eseguite in assenza di autorizzazione e non conformi alle norme igienico sanitarie e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche. Negli anni successivi sono state presentate varie integrazioni e sono state versate alcune oblazioni relative al condono, ma la pratica non è mai stata completata. Pertanto, attualmente, per acquisire il permesso in sanatoria, mancano ancora la compatibilità paesaggistica, i versamenti relativi al contributo di costruzione, il saldo delle oblazioni dovute per l'abusivismo edilizio e altre formalità ancora. Inoltre, per acquisire l'abitabilità dev'essere presentata una nuova pratica edilizia per l'adeguamento ai requisiti igienico sanitari e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche.

Attualmente, l'alloggio in oggetto è affittato all'interno di un contratto di locazione con un'agenzia immobiliare unitamente ad altri alloggi appartenenti allo stesso edificio.

L'accesso avviene dal parcheggio inghiaato nel retro dell'edificio, dal quale attraverso delle scale esterne si entra nel corridoio condominiale del piano primo pavimentato con piastrelle di ceramica.

L'abitazione è monostanza, dotata nell'ingresso di un piccolo disimpegno dal quale si accede anche al bagno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; le pareti e i soffitti interni sono tinteggiati; le finestre sono in legno con vetrocamera, scuri in legno ad alette; tutte le porte sono tamburate con finitura in legno.

Gli interni sono sostanzialmente conformi a quanto riportato nella planimetria catastale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: Ultimato nel 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>presumibilmente continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>presumibilmente ordinarie</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Solai	tipologia: <b>presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e muratura portante</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ad ante</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuri ad alette</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>le porte sono prevalentemente in legno tamburato alcune a vetrate</b> , condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Manto di copertura	materiale: <b>tetto a padiglione con tegole portoghesi</b> coibentazione: <b>presumibilmente assente</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: <b>presumibilmente muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>presumibilmente in pannelli isolanti</b> rivestimento: <b>intonaco al civile con tinteggiatura</b> condizioni: <b>la tinteggiatura presenta superfici annerite da muffe</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Plafoni	materiale: <b>tinteggiati</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima

#### Impianti:

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubi in rame</b> diffusori: <b>unità intena</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
-----------------	--

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubazioni in acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente in rame</b> diffusori: <b>termosifoni</b> , condizioni: <b>per quanto accertabile buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle superfici si è verificata la buona coincidenza, con accettabile approssimazione, delle misure rilevate con quelle desunte dalla planimetria catastale. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al piano terra	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00	€ 950,00
				24,00	

**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: Semestre 2 - 2019

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 130



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio monolocale sub 14**

L'unità immobiliare è un monolocale, si trova al piano primo con accesso dal corridoio condominiale. L'alloggio è compreso all'interno di un fabbricato residenziale strutturato come una grande villa isolata, su un rialzo di terreno riportato. Tale fabbricato è costituito da n. 2 piani fuori terra e un piano seminterrato; è composto da n. 8 alloggi di cui n. 2 al piano terra, n. 6 al piano primo e n. 1 deposito e n. 1 autorimessa nel seminterrato. All'edificio si accede dalla strada statale attraverso un importante sistema sinuoso di muretti e cancelli ad ante in ferro lavorato delimitati da colonne. Il fabbricato è contornato da un'ampia area verde ed è dotato di una viabilità carraia circolare interna collegata sul lato nord, nel retro, alla superficie inghiaia-ta ad uso parcheggio autovetture.

La costruzione dell'edificio risale al 1973-74, con il rilascio dell'abitabilità limitata al solo piano primo, in quanto il piano terra non era stato ultimato (presentava solo i pilastri). Successivamente, nel 1983, al ritiro della Concessione Edilizia, vengono iniziati i lavori di completamento con la realizzazione dell'alloggio al piano terra e la conseguente agibilità rilasciata solo nel 1994.

Nel 2004 viene presentata una richiesta di condono ai sensi della Legge 326/03, per "sanare" le modifiche interne relative alla suddivisione dell'unità immobiliare al piano terra in due abitazioni e al piano primo il "frazionamento" dei due alloggi esistenti in n. 6 miniappartamenti indipendenti (n. 2 bilocali e n. 4 monocali); opere eseguite in assenza di autorizzazione e non conformi alle norme igienico sanitarie e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche. Negli anni successivi sono state presentate varie integrazioni e sono state versate alcune oblazioni relative al condono, ma la pratica non è mai stata completata. Pertanto, attualmente, per acquisire il permesso in sanatoria, mancano ancora la compatibilità paesaggistica, i versamenti relativi al contributo di costruzione, il saldo delle oblazioni dovute per l'abusivismo edilizio e altre formalità ancora. Inoltre, per acquisire l'abitabilità dev'essere presentata una nuova pratica edilizia per l'adeguamento ai requisiti igienico sanitari e alle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche.

Attualmente, l'alloggio in oggetto è affittato all'interno di un contratto di locazione con un'agenzia immobiliare unitamente ad altri alloggi appartenenti allo stesso edificio.

L'accesso avviene dal parcheggio inghiaiato nel retro dell'edificio, dal quale attraverso delle scale esterne si entra nel corridoio condominiale del piano primo pavimentato con piastrelle di ceramica. L'abitazione è monostanza, dotata nell'ingresso di un piccolo disimpegno dal quale si accede anche al bagno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; le pareti e i soffitti interni sono tinteggiati; le finestre sono in legno con vetrocamera, con avvolgibili in PVC; tutte le porte sono tamburate con finitura in legno.

Gli interni sono sostanzialmente conformi a quanto riportato nella planimetria catastale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: Ultimato nel 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni sia esternamente che internamente.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: <b>presumibilmente continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>presumibilmente ordinarie</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Solai	tipologia: <b>presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e muratura portante</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ad ante</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>avvolgibili</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>le porte sono prevalentemente in legno tamburato alcune a vetrate, nella veranda alcuni divisori in legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Manto di copertura	materiale: <b>tetto a padiglione con tegole portoghesi</b> coibentazione: <b>presumibilmente assente</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: <b>presumibilmente muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>presumibilmente in pannelli isolanti</b> rivestimento: <b>intonaco al civile con tinteggiatura</b> condizioni: <b>la tinteggiatura presenta superfici annerite da muffe</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Plafoni	materiale: <b>tinteggiati</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubi in rame</b> diffusori: <b>unità intena</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
-----------------	--

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente tubazioni in acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente in rame</b> diffusori: <b>termosifoni</b> , condizioni: <b>per quanto accertabile buone</b> conformità: <b>conforme alle norme in vigore nella data d'installazione</b> Riferito limitatamente a: All'alloggio oggetto di stima

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle superfici si è verificata la buona coincidenza, con accettabile approssimazione, delle misure rilevate con quelle desunte dalla planimetria catastale. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al piano terra	sup lorda di pavimento	25.00	1,00	25,00	€ 950,00
				25,00	

**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: Semestre 2 - 2019

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la valutazione del immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Uffici del registro di Venezia;  
 Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fossalta di Portogruaro e Portogruaro.

**24. Valutazione corpi:****Alloggio monolocale sub 9. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.515,00.

L'importo valutato con stima comparativa si riferisce all'attuale andamento del mercato immobiliare delle abitazioni.

Considerando che l'abitazione rientra (con altre abitazioni del condominio) in una pratica di condono per abusivismo edilizio mai completata,

-è priva di certificato di agibilità e che per ottenerlo sono da sostenere importanti spese per gli atti autorizzativi richiesti

-e viste altre caratteristiche dell'immobile, si ritiene di attribuire un valore unitario di 950,00 €/mq sufficientemente adeguato a farsi che l'immobile sia posto all'attenzione di un appropriato numero di potenziali acquirenti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano primo	23,70	€ 950,00	€ 22.215,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.215,00
Valore corpo	€ 22.215,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.215,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.215,00

**Alloggio monolocale sub 10. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.610,00.

L'importo valutato con stima comparativa si riferisce all'attuale andamento del mercato immobiliare delle abitazioni.

Considerando che

-l'abitazione rientra (con altre abitazioni del condominio) in una pratica di condono per abusivismo edilizio mai completata,

-è priva di certificato di agibilità e che per ottenerlo sono da sostenere importanti spese per gli atti autorizzativi richiesti

-la distribuzione degli spazi non risulta funzionale alla metratura a disposizione

-e viste altre caratteristiche dell'immobile, si ritiene di attribuire un valore unitario di 950,00 €/mq sufficientemente adeguato a farsi che l'immobile sia posto all'attenzione di un appropriato numero di potenziali acquirenti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano primo	23,80	€ 950,00	€ 22.610,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.610,00
Valore corpo	€ 22.610,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.610,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.610,00

#### **Alloggio bilocale sub 11. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.175,00.

L'importo valutato con stima comparativa si riferisce all'attuale andamento del mercato immobiliare delle abitazioni.

Considerando che

-l'abitazione rientra (con altre abitazioni del condominio) in una pratica di condono per abusivismo edilizio mai completata;

-è priva di certificato di agibilità e che per ottenerlo sono da sostenere importanti spese per gli atti autorizzativi e le opere richieste;

e viste altre caratteristiche dell'immobile, si ritiene di attribuire un valore unitario di 950,00 €/mq sufficientemente adeguato a farsi che l'immobile sia posto all'attenzione di un appropriato numero di potenziali acquirenti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano primo	40,00	€ 950,00	€ 38.000,00
Terrazza	6,50	€ 950,00	€ 6.175,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 44.175,00
Valore corpo	€ 44.175,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 44.175,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.175,00

#### **Alloggio bilocale sub 12. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.175,00.

L'importo valutato con stima comparativa si riferisce all'attuale andamento del mercato immobiliare delle abitazioni.

Considerando che

-l'abitazione rientra (con altre abitazioni del condominio) in una pratica di condono per abusivismo edilizio mai completata;

-è priva di certificato di agibilità e che per ottenerlo sono da sostenere importanti spese per gli atti autorizzativi e le opere richieste;

e viste altre caratteristiche dell'immobile, si ritiene di attribuire un valore unitario di 950,00 €/mq sufficientemente adeguato a farsi che l'immobile sia posto all'attenzione di un appropriato numero di potenziali acquirenti.

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

Abitazione al piano primo	40,00	€ 950,00	€ 38.000,00
Terrazza	6,50	€ 950,00	€ 6.175,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 44.175,00
Valore corpo	€ 44.175,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 44.175,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.175,00

**Alloggio monolocale sub 13. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.800,00.

L'importo valutato con stima comparativa si riferisce all'attuale andamento del mercato immobiliare delle abitazioni.

Considerando che:

- l'abitazione rientra (con altre abitazioni del condominio) in una pratica di condono per abusivismo edilizio mai completata;
  - è priva di certificato di agibilità e che per ottenerlo sono da sostenere importanti spese per gli atti autorizzativi richiesti;
  - gli indispensabili e costosi lavori di accorpamento con il monolocale adiacente e la normalizzazione del nuovo bilocale che ne deriva;
- e le caratteristiche dell'immobile, si ritiene di attribuire un valore unitario di 950,00 €/mq sufficientemente adeguato a farsi che l'immobile sia posto all'attenzione di un appropriato numero di potenziali acquirenti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano ter- ra	24,00	€ 950,00	€ 22.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.800,00
Valore corpo	€ 22.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.800,00

**Alloggio monolocale sub 14. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.750,00.

L'importo valutato con stima comparativa si riferisce all'attuale andamento del mercato immobiliare delle abitazioni.

Considerando che:

- l'abitazione rientra (con altre abitazioni del condominio) in una pratica di condono per abusivismo edilizio mai completata;
  - è priva di certificato di agibilità e che per ottenerlo sono da sostenere importanti spese per gli atti autorizzativi richiesti;
  - gli indispensabili e costosi lavori di accorpamento con il monolocale adiacente e la normalizzazione del nuovo bilocale che ne deriva;
- e le caratteristiche dell'immobile, si ritiene di attribuire un valore unitario di 950,00 €/mq sufficientemente adeguato a farsi che l'immobile sia posto all'attenzione di un appropriato numero di potenziali acquirenti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano primo	25,00	€ 950,00	€ 23.750,00.

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 23.750,00
Valore corpo	€ 23.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 23.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.750,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio monolocale sub 9	Abitazione di tipo civile m	23,70	€ 22.515,00	€ 22.515,00
Alloggio monolocale sub 10	Abitazione di tipo civile [A2]	23,80	€ 22.610,00	€ 22.610,00
Alloggio bilocale sub 11	Abitazione di tipo civile [A2]	46,50	€ 44.175,00	€ 44.175,00
Alloggio bilocale sub 12	Abitazione di tipo civile [A2]	46,50	€ 44.175,00	€ 44.175,00
Alloggio monolocale sub 13	Abitazione di tipo civile [A2]	24,00	€ 22.800,00	€ 22.800,00
Alloggio monolocale sub 14	Abitazione di tipo civile [A2]	25,00	€ 23.750,00	€ 23.750,00
			€180.025,00	€180.025,00

**24 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% ) € 27.003,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 23.016,50

**Prezzo del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **130.004,75**

**Lotto: 004 - DEPOSITO E AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Acquisizione avvenuta per la nuova costruzione ed assenza di successive compravendite.

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

**Identificativo corpo: Deposito piano seminterrato sub 5.**

**Deposito [D] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Note: All'edificio si accede dalla strada statale ed è contornato da un'ampia area verde con una viabilità carraia collegata ad una superficie inghiaiaata ad uso parcheggio.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

oglio 16, particella 378, subalterno 5, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, piano interrato, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C2, classe 2, consistenza 225, rendita € 116.20

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliare per effettuare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Autorimessa piano seminterrato sub 6.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Note: All'edificio si accede dalla strada statale ed è contornato da un'ampia area verde con una viabilità carraia collegata ad una superficie inghiaiaata ad uso parcheggio.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

oglio 16, particella 378, subalterno 6, scheda catastale -, indirizzo Viale Martin Luther King, piano interrato, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C6, classe 2, consistenza



113, rendita € 105.05

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliare per effettuare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona nella quale è presente il fabbricato è periferica rispetto all'aggregato urbano di Fossalta di Portogruaro, ma adiacente alla SS 14, una importante e trafficata via di comunicazione tra l'entroterra di Veneto e Friuli, e le località balneari di Lignano e Bibione. Lungo la strada sono presenti diverse attività commerciali di media e grande distribuzione compresi alcuni esercizi pubblici. Caratteristica meno positiva è rappresentata dal traffico intenso che si registra lungo la strada statale, nonché la mancanza di piste ciclabili.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico sostenuto e rumoroso particolarmente d'estate con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente agricole e lungo la SS 14 insediamenti commerciali ed esercizi pubblici.

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Località balneari di Bibione e Lignano.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autocorriere 1000 m

**27. STATO DI POSSESSO:**

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 42487/8974; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 43245/9162; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 09/01/2009 ai nn. 51595/6074; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 969/162; Importo ipoteca: € 1350000; Importo capitale: € 2025000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/11/2018 ai nn. 3177 iscritto/trascritto a

Servizio di P.I. di Venezia in data 19/12/2018 ai nn. 42602/28929.

**Dati precedenti relativi al corpo:** Deposito piano seminterrato sub 5

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 42487/8974; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 43245/9162; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 09/01/2009 ai nn. 51595/6074; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 969/162; Importo ipoteca: € 1350000; Importo capitale: € 2025000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/11/2018 ai nn. 3177 iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 19/12/2018 ai nn. 42602/28929.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Deposito piano seminterrato sub 5

**Deposito [D] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Viale Martin Luther King 1**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 11.830,00

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliari (compresi deposito ed autorimessa) per determinare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali (gestione aree verdi, pulizie, illuminazione interna ed esterna).

Per l'unità in oggetto la quota millesimale è pari di 159,57 millesimi e conseguentemente l'onere attribuito è di € 1.888,00.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI – L'ingresso del Deposito è posto a quota del piano campagna.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** non richiesta per il tipo di uso;

**Indice di prestazione energetica:**

**Note**

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

**Avvertenze ulteriori:** Sono stati create delle opere interne consistenti in murature in laterizio incomplete al grezzo. Opere di cui esiste una previsione progettuale, ma nessuna autorizzazione edilizia.

**Identificativo corpo:** Autorimessa piano seminterrato sub 6

**Garage o autorimessa [G] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Viale Martin Luther King 1****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 11.830,00**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Per l'intero fabbricato, a carattere condominiale, non risultano attribuite le quote millesimali in relazione alla necessità di ripartizione di spese ed oneri vari.

Vengono individuate con la presente perizia, pur con una possibile approssimazione, tabelle millesimali atte a valutare l'incidenza di ciascuna unità immobiliari (compresi deposito ed autorimessa) per determinare, con la Tabella A allegata, le quote di ripartizione delle spese condominiali (gestione aree verdi, pulizie, illuminazione interna ed esterna).

Per l'unità in oggetto la quota millesimale è pari di 108,51 millesimi e conseguentemente l'onere attribuito è di € 1.284,00.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI – L'ingresso dell'Autorimessa è posto a quota del piano campagna.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** non richiesta per il tipo di uso;**Indice di prestazione energetica:****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Sono stati create delle opere interne consistenti in murature in laterizio incomplete al grezzo. Opere di cui esiste una previsione progettuale, ma nessuna autorizzazione edilizia.**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] In forza di Mutamento di ragione sociale - a rogito di Notaio Delfino Alessandro, in data 05/11/2003, ai nn. 40978; trascritto a Servizio di P.I. di Venezia, in data 11/11/2003, ai nn. 42486/26884.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito piano seminterrato sub 5**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] In forza di Mutamento di ragione sociale - a rogito di Notaio Delfino Alessandro, in data 05/11/2003, ai nn. 40978; trascritto a Servizio di P.I. di Venezia, in data 11/11/2003, ai nn. 42486/26884.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa piano seminterrato sub 6**31. PRATICHE EDILIZIE:****Deposito [D] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Numero pratica: 25/1972

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione di fabbricato bar pizzeria con sovrastanti n.2 alloggi residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/04/1972 al n. di prot. 25/1972

Abitabilità/agibilità in data 23/04/1973 al n. di prot. 25/1972

NOTE: L'abitabilità è parziale solo dei n. 2 alloggi alloggi residenziali

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito piano seminterrato sub 5**Deposito [D] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Oggetto: Completamento con cambio di destinazione d'uso

Rilascio in data 25/01/1983 al n. di prot. 2/1983

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito piano seminterrato sub 5

**Deposito [D] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Numero pratica: 2/1983

Intestazione:

Tipo pratica: Richiesta di voltura C.E.

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Presentazione in data 28/11/1989 al n. di prot. 7866

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito piano seminterrato sub 5

**Deposito [D] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Numero pratica: 1049-7522

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Lievi modifiche interne e prospettiche al piano terra

Oggetto: Varianti interne e prospettiche al piano terra

Rilascio in data 29/04/1992 al n. di prot. 1049-7522

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1994 al n. di prot. 01/1994

NOTE: Abitabilità relativa al nuovo alloggio al piano terra e depositi nel piano seminterrato e autorizz. allo scarico.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito piano seminterrato sub 5

**Deposito [D] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Numero pratica: 5/1998

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Lavori interni per adeguamento del fabbricato per l'esercizio di affittacamere e sistemazione esterna dell'area

Oggetto: Autorizzazione edilizia per l'esercizio di affittacamere.

Rilascio in data 18/08/1998 al n. di prot. 98/563

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito piano seminterrato sub 5

**Garage o autorimessa [G] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Numero pratica: 25/1972

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione di fabbricato bar pizzeria con sovrastanti n.2 alloggi residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/04/1972 al n. di prot. 25/1972

Abitabilità/agibilità in data 23/04/1973 al n. di prot. 25/1972

NOTE: L'abitabilità è parziale solo dei n. 2 alloggi alloggi residenziali

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa piano seminterrato sub 6

**Garage o autorimessa [G] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Oggetto: Completamento con cambio di destinazione d'uso

Rilascio in data 25/01/1983 al n. di prot. 2/1983

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa piano seminterrato sub 6

**Garage o autorimessa [G] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Numero pratica: 2/1983

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di voltura C.E.

Per lavori: Completamento del piano terra con cambio di destinazione d'uso da ristorante-pizzeria ad alloggio

Presentazione in data 28/11/1989 al n. di prot. 7866

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa piano seminterrato sub 6

**Garage o autorimessa [G] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Numero pratica: 1049-7522

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Lievi modifiche interne e prospettiche al piano terra

Oggetto: Varianti interne e prospettiche al piano terra

Rilascio in data 29/04/1992 al n. di prot. 1049-7522

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1994 al n. di prot. 01/1994

NOTE: Abitabilità relativa al nuovo alloggio al piano terra e depositi nel piano seminterrato e autorizz. allo scarico.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa piano seminterrato sub 6

**Garage o autorimessa [G] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Numero pratica: 5/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Lavori interni per adeguamento del fabbricato per l'esercizio di affittacamere e sistemazione esterna dell'area

Oggetto: Autorizzazione edilizia per l'esercizio di affittacamere.

Rilascio in data 18/08/1998 al n. di prot. 98/563

NOTE: I lavori di adeguamento consistono: - piano terra n. 3 camere + n. 1 cucina e accessori legati all'attività di affittacamere; - piano primo ricavo di n. 8 camere; - piano interrato vani accessori legati all'attività di affittacamere;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa piano seminterrato sub 6

### 31.1 **Conformità edilizia:**

**Deposito [D]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati realizzati dei divisori interni;  
 Descrizione delle opere da sanare: divisori interni in laterizio al grezzo realizzati abusivamente;

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;  
 note: Come sopra riportato nell'unità immobiliare in oggetto sono state eseguite delle opere non autorizzate.

Per ottenere l'agibilità dei depositi in oggetto dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia in sanatoria, si valuta che tale prestazione professionale ammonti a € 4.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito piano seminterrato sub 5

#### **Garage o autorimessa [G]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati realizzati dei divisori interni;  
 Descrizione delle opere da sanare: divisori interni in laterizio al grezzo realizzati abusivamente;

Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità edilizia;  
 note: Come sopra riportato nell'unità immobiliare sono state eseguite delle opere non autorizzate.

Per ottenere l'agibilità dell'autorimessa in oggetto dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia in sanatoria, si valuta che tale prestazione professionale ammonti a € 4.000,00;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa piano seminterrato sub 6

### **31.2 Conformità urbanistica**

#### **Deposito [D]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2 Agricolo Ambientale
Norme tecniche di attuazione:	<p><b>DEFINIZIONE</b></p> <p>1. Comprende tutte le aree di pregio ambientale ed ecologico diverse dalla zona E1, caratterizzate dalla coesistenza di elementi seminaturali (macchie boscate, siepi, etc.) ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista naturalistico, individuate dal PAT e ridefinite dal PI.</p> <p><b>MODALITÀ DI INTERVENTO Nuova edificazione</b></p> <p>2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e s.m.i. come di seguito articolata: - è vietata la nuova edificazione residenziale; - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).</p> <p><b>Ampliamento</b></p> <p>3. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento: - di case di abitazioni e di strutture agricole produttive con i</p>

	<p>requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004; - di case di abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.</p> <p>4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.</p> <p>5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.</p> <p>6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.</p> <p>7. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile: - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente. Altre disposizioni 8. È vietata la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnico intensivi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito piano seminterrato sub 5**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2 Agricolo Ambientale
Norme tecniche di attuazione:	DEFINIZIONE 1. Comprende tutte le aree di pregio ambientale ed ecologico diverse dalla zona E1, caratterizzate dalla coesistenza

	<p>di elementi seminaturali (macchie boscate, siepi, etc.) ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista naturalistico, individuate dal PAT e ridefinite dal PI.</p> <p>MODALITÀ DI INTERVENTO Nuova edificazione</p> <p>2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e s.m.i. come di seguito articolata: - è vietata la nuova edificazione residenziale; - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).</p> <p>Ampliamento</p> <p>3. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento: - di case di abitazioni e di strutture agricole produttive con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004; - di case di abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.</p> <p>4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.</p> <p>5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.</p> <p>6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.</p> <p>7. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile: - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.</p> <p>Altre disposizioni</p> <p>8. È vietata la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnico intensivi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa piano seminterrato sub 6

**Descrizione: Deposito [D] di cui al punto Deposito piano seminterrato sub 5**

L'unità immobiliare ad uso deposito si trova al piano seminterrato; è compresa all'interno di un fabbricato residenziale strutturato come una grande villa isolata, su un rialzo di terreno riportato.

Tale fabbricato è costituito da n. 2 piani fuori terra e un piano seminterrato; è composto da n. 8 alloggi di cui n. 2 al piano terra, n. 6 al piano primo, n. 1 autorimessa e il suddetto deposito nel seminterrato. All'edificio si accede dalla strada statale attraverso un importante sistema sinuoso di muretti e cancelli ad ante in ferro lavorato delimitati da colonne. Il fabbricato è contornato da un'ampia area verde ed è dotato di una viabilità carraia circolare interna collegata sul lato nord, nel retro, alla superficie inghiaziata ad uso parcheggio autovetture.

La costruzione del edificio risale al 1973-74, con il rilascio dell'abitabilità limitata al solo piano primo, in quanto il piano terra non era stato ultimato (presentava solo i pilastri). Successivamente, nel 1983, al ritiro della Concessione Edilizia, vengono iniziati i lavori di completamento con la realizzazione dell'alloggio al piano terra e la conseguente agibilità rilasciata solo nel 1994.

Attualmente il deposito è vuoto, all'interno sono stati iniziati dei lavori di ripartizione con pareti e contropareti in laterizio, poi interrotti e lasciate al grezzo. Opere di cui esiste una previsione progettuale, ma nessuna richiesta di autorizzazione edilizia.

L'accesso avviene dalla superficie inghiaziata attraversando il porticato in comune con con l'unità adiacente ad uso autorimessa.

Il deposito, originariamente, era costituito da un locale grande e da uno più piccolo.

Le finestre e le aperture di accesso sono in metallo.

I soffitti sono intonacati al grezzo.

Gli interni sono sostanzialmente difformi a quanto riportato nella planimetria catastale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **225,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni sia gli esterni che gli interni.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: <b>presumibilmente continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>presumibilmente ordinarie</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Solai	tipologia: <b>presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e muratura portante</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>tetto a padiglione con tegole portoghesi</b> coibentazione: <b>presumibilmente assente</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: <b>presumibilmente muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>presumibilmente in pannelli isolanti</b> rivestimento: <b>intonaco al civile con tinteggiatura</b> condizioni: <b>la tinteggiatura presenta superfici annerite da muffe</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Esterna	materiale: <b>superficie inghiaiaata</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Plafoni	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: deposito oggetto di stima
Rivestimento	ubicazione: <b>locali</b> materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: Al deposito oggetto di stima

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle superfici si è verificato che le misure rilevate coincidono circa con quelle della planimetria catastale. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito piano seminterrato	sup lorda di pavimento	191,00	1,00	191,00	€ 350,00
Portico piano seminterrato	sup lorda di pavimento	34,00	0,70	23,80	€ 350,00

214,80

**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: Semestre 2 - 2019

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): -

Valore di mercato max (€/mq): -

**Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto Autorimessa piano seminterrato sub 6**

L'unità immobiliare ad uso autorimessa si trova al piano seminterrato e fa parte di un fabbricato residenziale strutturato come una grande villa isolata, su un rialzo di terreno riportato. E' costituito da n. 2 piani fuori terra e un piano seminterrato; è composto da n. 8 alloggi di cui n. 2 al piano terra, n. 6 al piano primo, n. 1 e la suddetta autorimessa nel seminterrato. All'edificio si accede dalla strada statale attraverso un importante sistema sinuoso di muretti e cancelli ad ante in ferro lavorato delimitati da colonne. Il fabbricato è contornato da un'ampia area verde ed è dotato di una viabilità carraia circolare interna collegata sul lato nord, nel retro, alla superficie inghiaiaata ad uso parcheggio autovetture.

La costruzione del edificio risale al 1973-74, con il rilascio dell'abitabilità limitata al solo piano primo, in quanto il piano terra non era stato ultimato (presentava solo i pilastri). Successivamente, nel 1983, al ritiro della Concessione Edilizia, vengono iniziati i lavori di completamento con la realizzazione dell'alloggio al piano terra e la conseguente agibilità rilasciata solo nel 1994.

Attualmente l'autorimessa è vuota; all'interno sono stati iniziati dei lavori di ripartizione con pareti e contropareti in laterizio, poi interrotti e lasciate al grezzo. Opere di cui esiste una previsione progettuale, ma nessuna richiesta di autorizzazione edilizia.

L'accesso avviene dalla superficie inghiaiaata attraversando il porticato in comune con l'unità adiacente ad uso deposito. Le finestre e le aperture di accesso sono in metallo.

I soffitti sono intonacati al grezzo.

Gli interni sono sostanzialmente difformi a quanto riportato nella planimetria catastale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **153,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni sia gli esterni che gli interni.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **presumibilmente continue** materiale: **c.a.** condizioni: **presumibilmente ordinarie**

Solai	Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato tipologia: <b>presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato materiale: <b>c.a. e muratura portante</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>tetto a padiglione con tegole portoghesi</b> coibentazione: <b>presumibilmente assente</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: <b>presumibilmente muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>presumibilmente in pannelli isolanti</b> rivestimento: <b>intonaco al civile con tinteggiatura</b> condizioni: <b>la tinteggiatura presenta superfici annerite da muffe</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Pavim. Esterna	materiale: <b>superficie inghiata</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: All'intero fabbricato
Plafoni	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: All'autorimessa oggetto di stima
Rivestimento	ubicazione: <b>locali</b> materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: All'autorimessa oggetto di stima

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle superfici si è verificato che le misure rilevate coincidono circa con quelle della planimetria catastale. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito piano seminterrato	sup lorda di pavimento	119,00	1,00	119,00	€ 350,00
Portico piano seminterrato	sup lorda di pavimento	34,00	0,70	23,80	€ 350,00
				142,80	

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 2 - 2019

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): -

Valore di mercato max (€/mq): -

### **32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **32. Criteri e fonti:**

##### **Criteri di stima:**

Per la valutazione del immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

##### **Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fossalta di Portogruaro e Portogruaro.

---

#### **32. Valutazione corpi:**

**Deposito piano seminterrato sub 5. Deposito [D]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.180,00.

L'importo valutato con stima comparativa si riferisce all'attuale andamento del mercato immobiliare dei depositi. Considerando che all'interno sono state costruite delle pareti divisorie rimaste al grezzo (da demolire) e viste le caratteristiche dell'immobile, si ritiene di attribuire un valore unitario di 350,00 €/mq sufficientemente adeguato a far sì che l'immobile sia posto all'attenzione di un appropriato numero di potenziali acquirenti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito piano seminterrato	191,00	€ 350,00	€ 66.850,00
Portico piano seminterrato	23,80	€ 350,00	€ 8.330,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 75.180,00
Valore corpo	€ 75.180,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 75.180,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 75.180,00

**Autorimessa piano seminterrato sub 6. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.980,00.

L'importo valutato con stima comparativa si riferisce all'attuale andamento del mercato immobiliare delle autorimesse. Considerando che all'interno sono state costruite delle pareti divisorie rimaste al grezzo (da demolire) e viste le caratteristiche dell'immobile, si ritiene di attribuire un valore unitario di 350,00 €/mq sufficientemente adeguato a far sì che l'immobile sia posto all'attenzione di un appropriato numero di potenziali acquirenti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa piano seminterrato	119,00	€ 350,00	€ 41.650,00
Portico piano seminterrato	23,80	€ 350,00	€ 8.330,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 49.980,00
Valore corpo	€ 49.980,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 49.980,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.980,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito piano seminterrato sub 5	Deposito [D]	214,80	€ 75.180,00	€ 75.180,00
Autorimessa piano seminterrato sub 6	Garage [G]	142,80	€ 49.980,00	€ 49.980,00
				€ 125.160,00

**32. 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% )	€ 18,774,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00

**32. Prezzo del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 98.386,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 005 - TERRENO ADIACENTE**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Acquisizione avvenuta ed assenza di successive compravendite.

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

**Identificativo corpo: Terreno a parco adiacente area pertinenziale edificio residenziale. agricolo sito in Fossalta Di Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Martin Luther King 1**

Note: All'area si accede dalla strada statale.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

foglio 16, particella 68 , qualità:sem. arb., classe 1, mq 6.780,00, R.D. € 71,78, R.A. € 38,52;  
foglio 16, particella 373 , qualità:sem. arb., classe 1, mq 2.300,00, R.D. € 24,35, R.A. € 13,07;

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona nella quale è presente l'area è periferica rispetto all'aggregato urbano di Fossalta di Portogruaro, ma adiacente alla SS 14, una importante e trafficata via di comunicazione tra l'entroterra di Veneto e Friuli, e le località balneari di Lignano e Bibione. Lungo la strada sono presenti diverse attività commerciali di media e grande distribuzione compresi alcuni esercizi pubblici.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico sostenuto e rumoroso particolarmente d'estate con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente agricole e lungo la SS 14 insediamenti commerciali ed esercizi pubblici

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Località balneari di Bibione e Lignano.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autocorriere 1000

**35.STATO DI POSSESSO:**

Libero

**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 42487/8974; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 05/11/2003 ai nn. 40978; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 15/11/2003 ai nn. 43245/9162; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 525000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 09/01/2009 ai nn. 51595/6074; Iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 969/162; Importo ipoteca: € 1350000; Importo capitale: € 2025000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/11/2018 ai nn. 3177 iscritto/trascritto a Servizio di P.I. di Venezia in data 19/12/2018 ai nn. 42602/28929.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno a parco adiacente area pertinenziale edificio residenziale

**37. 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:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** L'area è interessata da una pratica di condono condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 non completata, presentata in data 01.03.1995 al prot.n. 1599 dall' Azienda Agricola "Vivaio Arcobaleno" s.a.s. di Saltarel Gianfranco & C. per la realizzazione di fabbricati accessori ad uso agricolo

Da informazioni acquisite e viste le ns note prot.,n. 1599/95 del 29.06.1998 e prot.n. 97 del 04.01.2012, per la definizione della pratica necessita acquisire la seguente documentazione:

- accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del DLgs 42 del 2004 e s.m.1.

indirizzato alla Città metropolitana di Venezia, ente di riferimento per il ns territorio;

- n. 2 copie degli elaborati grafici di rilievo delle opere abusive;

- relazione tecnico-descrittiva delle opere abusive;

- copia della denuncia di variazione catastale;

- n. 1 marca da bollo da € 16,00 per il rilascio;

- attestazione del pagamento dei diritti di segreteria di € 51,65, utilizzando il canale di pagamento che si preferisce indicato nell' allegato avviso PagoP A.

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 05/11/2003 ad oggi

(attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento di ragione sociale - a rogito di Notaio Delfino Alessandro, in data 05/11/2003, ai nn. 40978; trascritto a Servizio di P.I. di Venezia, in data 11/11/2003, ai nn. 42486/26884.

### 39. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di condono condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 non completata, presentata in data 01.03.1995 al prot.n. 1599 dalla precedente proprietà Azienda Agricola "Vivaio Arcobaleno" s.a.s. di Saltarel Gianfranco & C. per la realizzazione di fabbricati accessori ad uso agricolo  
Da informazioni acquisite e viste le ns note prot,.n. 1599/95 del 29.06.1998 e prot.n. 97 del 04.01.2012, per la definizione della pratica necessita acquisire la seguente documentazione:

- accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del DLgs 42 del 2004 e s.m.1. indirizzato alla Città metropolitana di Venezia, ente di riferimento per il ns territorio;
- n. 2 copie degli elaborati grafici di rilievo delle opere abusive;
- relazione tecnico-descrittiva delle opere abusive;
- copia della denuncia di variazione catastale;

#### 39.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Dal 1995 l'area è interessata da una pratica di condono per la presenza di una costruzione accessoria ad uso agricolo.

#### 39.2 Conformità urbanistica

##### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2 Agricolo Ambientale
Norme tecniche di attuazione:	<p>DEFINIZIONE</p> <p>1. Comprende tutte le aree di pregio ambientale ed ecologico diverse dalla zona E1, caratterizzate dalla coesistenza di elementi seminaturali (macchie boscate, siepi, etc.) ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista naturalistico, individuate dal PAT e ridefinite dal PI. MODALITÀ DI INTERVENTO Nuova edificazione</p> <p>2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e s.m.i. come di seguito articolata: - è vietata la nuova edificazione residenziale; - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA). Ampliamento</p> <p>3. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento: - di case di abitazioni e di strutture agricole produttive con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004; - di case di</p>

	<p>abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.</p> <p>4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.</p> <p>5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.</p> <p>6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.</p> <p>7. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile: - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente. Altre disposizioni 8. È vietata la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnico intensivi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **terreno-parco- agricolo** di cui al punto **Terreno a parco adiacente area pertinenziale edificio residenziale**

Il terreno è di fatto un'area pertinenziale a parco di un fabbricato residenziale condominiale. Pur circondandolo, è accatastato come terreno agricolo "autonomo". L'area di mq 9.080,00 è prevalentemente pianeggiante, tenuta a prato con piantumazioni di alto fusto. Vi si accede dallo stesso accesso del sopraccitato fabbricato, presenta viabilità carraia delimitata da cordonate in cls e un area di sosta, entrambe superficialmente inghiaiate. Nella parte più a nord è stato realizzato abusivamente un fabbricato accessorio ad uso

deposito agricolo del quale è stata presentata una pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94. Tale fabbricato è sostanzialmente una serra con struttura a volta in esili profili tubolari di acciaio zincato e tamponamento in teli di nylon trasparente.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.080,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici si è verificato che le misure rilevate coincidono circa con quelle della mappa catastale. Ed è stata determinata la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro		Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno lato ovest (mappale 68)	superficie	Superficie reale	1,00	6.780,00	€ 4,50
Terreno lato est (mappale 373)	Superficie	Superficie reale	1,00	2.300,00	€ 4,50

9.080,00

## 40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 40. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per la valutazione dell'area lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fossalta di Portogruaro e Portogruaro.

### 4 Valutazione corpi:

**Terreno a parco adiacente area pertinenziale edificio residenziale. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.860,00.

L'importo valutato con stima comparativa si riferisce all'attuale andamento del mercato immobiliare dei terreni. Considerando che il terreno attualmente fa parte dell'area di pertinenza di un edificio residenziale abitato, nel quale è presente la viabilità carraia interna, privo di funzionalità adatta per l'attività agricola nonché di accesso indipendente, si attribuisce un valore unitario di 4,50 €/mq sufficientemente adeguato a far sì che l'immobile sia posto all'attenzione di un appropriato numero di potenziali acquirenti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno lato ovest (mappale 68)	6.780,00	€ 4,50	€ 30.510,00
Terreno lato est (mappale 373)	2.300,00	€ 4,50	€ 10.350,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 40.860,00
Valore corpo	€ 40.860,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 40.860,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.860,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno a parco adiacente area pertinenziale edificio residenziale	agricolo	9.080,00	€ 40.860,00	€ 40.860,00

**40. 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% )	€ 6.129,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

**40. Prezzo del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.731,00
---	-------------

**41 RIEPILOGO COMPLESSIVO DEI LOTTI**

<b>Lotto 1 - Sub 7</b>	€ 191.165,00
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% )	€ 28.674,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.338,50
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 151.150,75
<b>Totale</b>	€ 151.150,75
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta</b>	€ 151.000,00

<b>Lotto 2 - Sub 8</b>	€ 86.360,00
------------------------	-------------

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% )	€ 12.954,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.767,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>66.639,00</b>
<b>Totale</b>	€ <b>66.639,00</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta</b>	€ <b>66.000,00</b>

<b>Lotto 3 - Sub 9</b>	€ 22.515,00
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% )	€ 3.377,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.379,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>15.758,75</b>
<b>Sub 10</b>	€ 22.610,00
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% )	€ 3.391,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.382,30
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>15.836,20</b>
<b>Sub 11</b>	€ 44.175,00
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% )	€ 6.626,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.724,15
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>32.824,60</b>
<b>Sub 12</b>	€ 44.175,00
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% )	€ 6.626,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.724,15
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>32.824,60</b>
<b>Sub 13</b>	€ 22.800,00
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% )	€ 3.420,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.380,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>16.000,00</b>
<b>Sub 14</b>	€ 23.750,00
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% )	€ 3.562,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.426,90
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>16.760,60</b>
<b>Totale</b>	€ <b>130.004,75</b>
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta</b>	€ <b>130.000,00</b>

<b>Lotto 4 - Sub 5</b>	€ 75.180,00
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% )	€ 11.277,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>59.903,00</b>

Sub 6	€ 49.980,00
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% )	€ 7.497,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>38.483,00</b>
<b>Totale</b>	€ <b>98.386,00</b>
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta</b>	€ <b>98.000,00</b>
<b>Lotto 5 - Terreno adicente</b>	€ 40.860,00
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% )	€ 6.129,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>30.731,00</b>
<b>Totale</b>	€ <b>30.731,00</b>
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta</b>	€ <b>30.000,00</b>

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

€ 475.000,00

**Note finali dell'esperto:**

Il fabbricato insiste su una zona periferica rispetto all'aggregato urbano di Fossalta di Portogruaro, ma adiacente alla SS 14, un'importante e trafficata via di comunicazione tra l'entroterra di Veneto e Friuli e le località balneari di Lignano e Bibione. Lungo la strada sono presenti diverse attività commerciali di media e grande distribuzione, compresi alcuni esercizi pubblici. È quindi una zona facilmente raggiungibile, tuttavia mediante un'arteria di traffico sostenuto e carente di pista ciclabile. Il traffico intenso che si registra lungo la strada statale, nonché la mancanza di piste ciclabili non sono molto funzionali alle abitazioni nella zona.

Al fine di procedere utilmente, tra l'altro agevolando la commerciabilità anche parziale dell'intero complesso, la stima è stata articolata in n. 5 lotti, all'interno dei quali le unità immobiliari presentano una omogeneità di caratteristiche costruttive e di destinazione.

L'intero edificio è stato oggetto di interventi edilizi con opere abusive, perché non autorizzate, ed inoltre non dotate di caratteristiche normativamente utili all'ottenimento di un certificato di abitabilità.

È in corso una pratica, con iter in sospensione, volta a conseguire il condono edilizio e che, al fine di conseguire la certificazione di abitabilità, prevede non soltanto la sanatoria pecuniaria (attualmente pagata solo in parte), ma successivamente, l'esecuzione di opere da autorizzare con nuove previsioni progettuali.

Tali opere abusive e le soluzioni possibili che si ritengono utili, sono:

Al piano terra, da un'abitazione sono stati ricavati n. 2 alloggi, che per condurli all'abitabilità non necessitano di importanti interventi. Certamente la distribuzione degli interni non è ottimale. In buono stato appaiono anche gli impianti termico, idro-sanitario ed elettrico.

Al primo piano, da due appartamenti sono stati ricavati n. 2 bilocali e n. 4 monolocali, tutti non rispondenti alle normative sia igienico-sanitarie (soprattutto per i 4 monolocali che mancano del requisito di superficie minima), sia a quelle relative al superamento delle barriere architettoniche (legge 13/89). Per queste ragioni alle unità del primo piano sono indispensabili opere di ridefinizione degli interni con demolizioni e nuova distribuzione degli spazi per conformarle alle normative. Riguardo ai monolocali poi, un percorso che pare obbligato per raggiungere il requisito di superficie minima (mq 28), consiste nell'unione di due coppie di monolocali adiacenti per creare due bilocali.

Relativamente alle attività nel piano scantinato, sono state eseguite opere al grezzo prive di autorizzazione edilizia che, per essere utilizzate, necessitano di costosi lavori di normalizzazione.

Il terreno adiacente consta di un'area esterna a quella di pertinenza dell'edificio residenziale. È privo di funzionalità adatta per l'attività agricola nonché di accesso indipendente.

Riguardo alle valutazioni, si prende atto innanzitutto che il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ( $1000 \div 1.300 \text{ €/mq}$ ) si riferisce a uno stato conservativo "ottimo". Nei casi in esame si è preso atto della zona periferica; dell'intenso traffico della Strada Statale; della particolare tipologia edilizia; delle possibili trasformazioni delle unità immobiliari al piano terra in uffici o attività commerciali che ne accrescerebbero il valore. Inoltre la buona situazione strutturale e le condizioni generali dell'immobile, portano a ritenere che normali manutenzioni siano adeguate ad un immediato utilizzo.

Sono da tenere in forte considerazione l'attuale rallentamento del mercato immobiliare e il calo dei prezzi, nonostante i bassi tassi di interesse.

Considerando quindi:

- l'attuale stasi del settore edilizio immobiliare;
- il taglio di superficie e il livello di piano;
- le condizioni e l'età dell'immobile;
- la necessità di manutenzioni;
- la posizione e la tipologia architettonica dell'edificio;
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili;

si ritiene equo applicare il valore unitario di 850,00 €/mq per le unità al piano terra, di 950,00 €/mq per le unità al piano primo ed inoltre di 350,00 €/mq per gli immobili nel seminterrato. Al terreno adiacente l'area di pertinenza dell'edificio, si assegna un valore unitario di 4,50 €/mq.



**Allegati**

[Redacted content]



Data generazione:  
11.05.2020

L'Esperto alla stima  
**ing.Umberto Natalucci**