

---

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

promossa da: **Dobank Spa**

contro:

Rep. **217/2018**

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 - Appartamento in**  
**condominio sito al terzo**  
**piano con sottotetto**

**Esperto alla stima:** Geom. Ugo Marzinotto  
**Codice fiscale:** MRZGUO58B02Z103W  
**Partita IVA:** 01536550278  
**Studio in:** Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro  
**Telefono:** 0421205157  
**fax:** 0421205157  
**Posta elettronica:** ugomarzinotto@gmail.com  
**Pec:** ugo.marzinotto@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Croce Rossa n. 40 Condominio " Residenza Le Orchidee" edificio A -interno 15 –  
Portogruaro (VE) - 30026

**Descrizione zona:** residenziale di edilizia economica popolare

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** per 1/1, foglio 47,  
particella 790, subalterno 34, scheda catastale allegata , indirizzo Via Croce Rossa snc,  
piano terzo, comune Portogruaro, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superfi-  
cie totale mq 159, totale escluse aree scoperte 151 mq, rendita € 426,08, "parti comuni  
condominiali", foglio 47, particella 790, subalterno 1, indirizzo Via Croce Rossa snc, piano  
terra, comune Portogruaro, "parti comuni condominiali", foglio 47, particella 790, subal-  
terno 36, indirizzo Via Croce Rossa snc, piano S1-1-2-3-4, comune Portogruaro

### 2. Possesso

**Bene:** Via Croce Rossa n. 40 Condominio " Residenza Le Orchidee" edificio A -interno 15 –  
Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

**Possesso:** Occupato dalla sig.ra senza alcun  
titolo.

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

**Bene:** Via Croce Rossa n. 40 Condominio " Residenza Le Orchidee" edificio A -interno 15 –  
Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Croce Rossa n. 40 Condominio " Residenza Le Orchidee" edificio A -interno 15 –  
Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

**Creditori Iscritti:** CARIVERONA BANCA SPA

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Croce Rossa n. 40 Condominio " Residenza Le Orchidee" edificio A -interno 15 –  
Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Croce Rossa n. 40 Condominio " Residenza Le Orchidee" edificio A -interno 15 –  
Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Croce Rossa n. 40 Condominio " Residenza Le Orchidee" edificio A -interno 15 –  
Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Croce Rossa n. 40 Condominio " Residenza Le Orchidee" edificio A -interno 15 –  
Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

**Prezzo da libero:** € 107.486,41 arrotondato ad € 107.500,00 (NB: si segnala una "riserva da chiarire e definire" per la valenza del vincolo d'uso alla locazione permanente e delle agevolazioni economiche ai sensi dell'art. 9 L. 493/119 concesse dalla Regione Veneto del quale il sottoscritto CTU ha ricevuto una risposta non concreta dal funzionario Regionale come email del 11/11/2019 delle ore 12.46 -vedasi allegato 11-

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto \_\_\_\_\_, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 16/07/2019, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

### OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Venezia, ricerca atti notarili, concessione edilizia, DIA, abitabilità e valutata la difformità edilizia e catastale rispetto allo stato dei luoghi.

**Beni in Portogruaro (VE)**

Località/Frazione

Via Croce Rossa n. 40 Condominio "Residenza Le Orchidee" edificio A -interno 15 –  
Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto**

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

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

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

**Identificativo corpo: Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Croce Rossa n. 40 Condominio "Residenza Le Orchidee" edificio A - interno 15**

Note: L'appartamento oggetto di stima è sito in Portogruaro Via Croce Rossa n. 40, facente parte del Condominio "Residenza Le Orchidee" edificio A identificato in loco con l'interno n. 15, sito al catasto terreni nel foglio 47 mappale 790 -Ente Urbano- di mq. 1851 e catasto fabbricati foglio 47 mappale 790 sub. 34 oltre alle parti comuni dell'edificio sub. 1 e sub. 36 con la quota complessiva di 81,43 millesimi di proprietà generale ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedasi atto di compravendita Rep. 18973/2415 di data 17/07/2001 del notaio Giuseppe Muraro (allegato n. 5)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: proprietà per 1/1, foglio 47, particella 790, subalterno 34, scheda catastale allegata, indirizzo Via Croce Rossa snc, piano terzo, comune Portogruaro, categoria A/3, classe 5, consistenza 5.5 vani, superficie totale mq 159, totale escluse aree scoperte 151 mq, rendita € 426,08

Derivante da: tabella dei millesimi edificio A consegnato dall'amministratore di condominio  
Millesimi di proprietà di parti comuni: all'appartamento sono stati attribuiti 81,43 millesimi di proprietà generale (vedasi allegato 5/2)

Confini: lato Nord e Est con muri perimetrali esterni, sub. 35, sub. 36 e sub. 33

Note: vedasi elaborato planimetrico di cui allegato 4

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: "parti comuni condominiali", foglio 47, particella 790, subalterno 1, indirizzo Via Croce Rossa snc, piano terra, comune Portogruaro

Derivante da: il mappale 790 sub. 1 corrisponde ad un bene non censibile -scoperto comune a

tutte le unità immobiliari-

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Note: vedasi elaborato planimetrico di cui allegato 4 -elenco dei subalterni assegnati-

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: "parti comuni condominiali", foglio 47, particella 790, subalterno 36, indirizzo Via Croce Rossa snc, piano S1-1-2-3-4, comune Portogruaro

Derivante da: il mappale 790 sub. 36 corrisponde ad un bene non censibile -rampa e spazi di manovra per le unità interrato, ascensore, vano scala del civico n. 40, sala macchine e auto-clave-

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Note: vedasi elaborato planimetrico di cui allegato 4 -elenco dei subalterni assegnati-

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva nella planimetria catastale delle difformità grafiche rispetto allo stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante: presentazione docfa con planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: nell'appartamento sito al terzo piano si rileva la realizzazione di un divisorio in cartongesso tra pranzo/soggiorno e cottura ; la scala interna a chiocciola di comunicazione con il piano sottotetto risulta di forma quadrata diversa rispetto alla rappresentazione grafica; nel poggiatesta si rileva un alloggiamento in muratura per la caldaia; nel piano sottotetto si rileva un allungamento di una muratura, rilievo di una risega da cm 53 x 36 e costruzione del parapetto in muratura da cm 15

pratica docfa, planimetria catastale, diritti e visure: € 1.216,95

Oneri Totali: **€ 1.216,95**

Note: pratica docfa € 400,00 + planimetria catastale € 450,00 + diritti e visure € 100,00 per un totale di € 950,00 + 5% cassa € 47,50 + iva 22% € 219,45 per un totale complessivo di € 1216,95

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: nessuna

*Note generali: nessuna*

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

L'appartamento oggetto di stima è sito in Portogruaro Via Croce Rossa n. 40, facente parte del Condominio "Residenza Le Orchidee" edificio A identificato in loco con l'interno n. 15, sito al catasto terreni nel foglio 47 mappale 790 -Ente Urbano- di mq. 1851 e catasto fabbricati foglio 47 mappale 790 sub. 34 oltre alle parti comuni dell'edificio sub. 1 e sub. 36 con la quota complessiva di 81,43 millesimi di proprietà generale ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile

**Caratteristiche zona:** edificata periferica zona di edilizia popolare

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro storico di Portogruaro

**Importanti centri limitrofi:** Concordia Sagittaria, Pordenone, Venezia e zone balneari.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Portogruaro, Concordia Sagittaria, Pordenone e Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** \_\_\_\_\_ **senza alcun titolo.**  
 Note: da ritenersi libero al decreto di trasferimento

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di CARIVERONA BANCA SPA contro \_\_\_\_\_ Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOTAIO GIOVANNI MURARO in data 02/08/2001 ai nn. 10464; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2001 ai nn. 26422/4916; Importo ipoteca: € 245.833,48; Importo capitale: € 122.916,74; Note: vedasi allegato 9/1.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiali giudiziari di Pordenone in data 20/08/2018 ai nn. 2270 iscritto/trascritto a Venezia in data 26/10/ 2018 ai nn. 35835/24364; vedasi allegato n. 9/2.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.281,71

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 2.563,42. Vedasi consuntivo anno 2017 per spese condominiali di € 318,70 + 963,01= € 1.281,71 non pagate ed escluse dalla presente consulenza; preventivo anno 2018 di € 1281,71 ancora da approvare dall'assemblea condominiale nell'anno 2019 come consuntivo finale; preventivo di spesa anno 2019 da approvare dall'assemblea condominiale; vedasi allegato 5/3 spese preventivo anno 2018 e 2019 € 1.281,71 x 2 anni = € 2.563,42

**Millesimi di proprietà:** 81,43 millesimi come da allegato 5/2

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - l'immobile risulta totalmente accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non risulta possibile predisporre l'attestazione di prestazione energetica in quanto la caldaia è priva di manutenzione con libretto caldaia non aggiornato (manca codice catasto e codice chiave)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno. Nell'atto notarile di compravendita si rileva che l'appartamento è stato oggetto di agevolazioni economiche ricevute ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 493/119 (vedasi atto notarile allegato 5 -immobile destinato alla locazione permanente); si segnala una "riserva da chiarire e definire" per la valenza del vincolo d'uso alla locazione permanente e delle agevolazioni economiche ai sensi dell'art. 9 L. 493/119 concesse dalla Regione Veneto del quale il sottoscritto CTU ha ricevuto una risposta non concreta dal funzionario Regionale come email del 11/11/2019 delle ore 12.46 -vedasi allegato 11-

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 17/07/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Muraro, in data 17/07/2001, ai nn. 18973/2415; registrato a Vicenza 2, in data 02/08/2001, ai nn. 976; trascritto a Venezia, in data 06/08/2001, ai nn. 25883/17742.  
Note: vedasi allegato n. 5 e 9

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia prot. 2636/P del 14/02/1997 rilasciata dal Comune di Portogruaro  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: segue variante prot. 00694/P del 16/01/1999, seconda variante prot. 0023863 del 03/09/1999, Dia prot. 0028582 del 29/09/1999  
Per lavori: concessione esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 14/02/1997 al n. di prot. 2636/P  
Abitabilità/agibilità in data 13/03/2000 al n. di prot. 0011600  
NOTE: vedasi allegato 6-6/1-6/2-6/3-6/6

### 7.1 *Conformità edilizia:*

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dall'elaborato grafico allegato alla seconda variante prot. 0023863 del 03/09/1999 si rileva delle difformità rispetto allo stato dei luoghi  
Regolarizzabili mediante: concessione in sanatoria  
Descrizione delle opere da sanare: nell'appartamento sito al terzo piano si rileva la realizzazione di un divisorio in cartongesso tra pranzo/soggiorno e cottura ; la scala interna a chiocciola di comunicazione con il piano sottotetto risulta di forma quadrata diversa rispetto alla rappresentazione grafica; nel poggiolo si rileva un alloggiamento in muratura per la caldaia; nel piano sottotetto si rileva un allungamento di una muratura, rilievo di una risega da cm 53 x 36 e costruzione del parapetto in muratura da cm 15  
pratica edilizia in sanatoria con relativa sanzione amministrativa: € 2.082,00  
Oneri Totali: **€ 2.082,00**  
Note: pratica edilizia in sanatoria per un onorario di € 800,00 + sanzione amministrativa € 1.032,00 + diritti comunali, spese e copie € 250,00 per un complessivo di € 2082,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;  
note: vedasi allegato 11

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C1 residenziale di nuova formazione
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 7
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	l'unità immobiliare è stata oggetto di agevolazioni economiche ai sensi dell'art. 9 della legge 493/1993 per immobile destinato alla locazione permanente
Estremi delle convenzioni:	vedasi clausole presenti nell'atto Rep. 18973/2415 di data 17/07/2001 notaio Giuseppe Muraro
Obblighi derivanti:	vedasi richiesta restituzione delle agevolazioni economiche inviata alla Regione Veneto con relativa risposta (allegato 11)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	nel caso di locazione permanente non dovranno essere restituite le agevolazioni economiche concesse mentre per l'uso abitativo privato l'aggiudicatario dovrà restituire le suddette agevolazioni

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**note: nessuna**

**Note generali sulla conformità: nessuna**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto**

L'appartamento oggetto di stima è sito in Portogruaro Via Croce Rossa n. 40, facente parte del Condominio "Residenza Le Orchidee" edificio A identificato in loco con l'interno n. 15, sito al catasto terreni nel foglio 47 mappale 790 -Ente Urbano- di mq. 1851 e catasto fabbricati foglio 47 mappale 790 sub. 34 oltre alle parti comuni dell'edificio sub. 1 e sub. 36 con la quota complessiva di 81,43 millesimi di proprietà generale ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **214,91**

E' posto al piano: terzo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: concessione edilizia n. 2636/P del 14/02/1997,varianti e Dia con abitabilità prot. 0011600 del 13/03/2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno n. 15; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2.70 nell'appartamento e ml 2.20 nel piano sottotetto

L'intero fabbricato è composto da n. sei piani, piani complessivi di cui fuori terra n. quattro piani + sottotetto e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: stato di manutenzione e conservazione dell'immobile mediocre nelle facciate per un degrado generale come evidenziato nella documentazione fotografica (allegato n. 3). Il valore unitario indicato dal sottoscritto in € 950.00 al mq ha tenuto in considerazione la previsione di dovere eseguire lavori di manutenzione straordinaria non deliberati nei verbali di assemblea per problematiche legate alle varie proprietà

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>tipo bausta con soprastante guaina in cartone catramato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Fondazioni	tipologia: <b>a platea innervata da travi rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: vedasi allegato 6/5
Solai	tipologia: <b>primo solaio tipo predalles e piani superiori in latero cemento</b> condizioni : <b>sufficienti</b> Note: vedasi allegato 6/5
Strutture verticali	materiale: <b>cemento armato e muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: vedasi allegato 6/5
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: vedasi allegato 6/5

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro zincato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>apertura non funzionante al momento del sopralluogo</b>
----------	---

	Note: da riparare
Cancello	tipologia: <b>cancello a due ante</b> materiale: <b>ferro zincato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>apertura non funzionante al momento del sopralluogo</b> Note: da riparare
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: la porta della camera presenta una scritta con vernice spray
Manto di copertura	materiale: <b>guaina in cartone catramato</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile da terra</b> Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: <b>intonaco interno ed esterno, blocchi in laterizio, polistirene e foratina verso l'interno</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco tipo civile</b> condizioni: <b>da risanare con opere di straordinaria manutenzione</b> Note: le opere da eseguire sono state prese in considerazione nel valore di stima dell'immobile
Pareti esterne	materiale: <b>intonaco interno ed esterno, blocchi in laterizio, polistirene e foratina verso l'interno</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco tipo civile</b> condizioni: <b>da risanare con opere di straordinaria manutenzione</b> Note: le opere da eseguire sono state prese in considerazione nel valore di stima dell'immobile
Pavim. Esterna	materiale: <b>betonelle nell'accesso pedonale e piazzale in cemento nell'accesso carraio</b> condizioni : <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Pavim. interno	materiale: <b>piastrelle e palchetti in legno</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: il pavimento in legno delle due camere necessita di carteggiatura e riverniciatura
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagni</b> materiale: <b>rivestimento in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
scala	posizione: <b>a chiocciola</b> rivestimento: <b>in legno con struttura metallica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
scala	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: scala interna ad uso condominiale

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea e parabola</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: nessuna
Ascensore	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: nessuna
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da riparare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: nessuna
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte</b> Note: vedasi dichiarazione (allegato n. 6/3)
Fognatura	tipologia: <b>rilevabile nel permesso di costruire allegato</b> rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b> recapito: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>con autorizzazione allo scarico rilasciata dal Comune di Portogruaro</b> Note: vedasi autorizzazione (allegato n. 6/4)
gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: nessuna
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni : <b>sufficienti</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte</b> Note: vedasi allegato 6/3
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori : <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte</b> Note: al sopralluogo la caldaia risulta non correttamente funzionante

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilievo con verifica dell'immobile sito in Portogruaro Via Croce Rossa n. 40 interno 15

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Area equivalente	Prezzo unitario
appartamento al terzo piano -mappale 790 sub. 34	sup lorda di pavimento	102,30	1,00	102,30	€ 950,00
terrazze al terzo piano -mappale 790 sub. 34	sup lorda di pavimento	13,81	0,35	4,83	€ 950,00
soffitta al quarto piano -mappale 790 sub. 34 (sottotetto non abitabile)	sup lorda di pavimento	85,33	0,35	29,87	€ 950,00
terrazze al quarto piano -mappale 790 sub. 34	sup lorda di pavimento	13,47	0,25	3,37	€ 950,00

Mq 140,37

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia - Comune di Portogruaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 950,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Osservatorio quotazioni immobiliari di Portogruaro e Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 950,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il degrado di alcune parti esterne del fabbricato con uno stato di manutenzione e conservazione mediocre.

L'unità immobiliare è stata oggetto di agevolazioni economiche ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 493/1993. Dette agevolazioni sono state concesse dalla Regione Veneto in quanto gli immobili sono destinati alla locazione permanente come previsto dai Provvedimenti del Consiglio Regionale n. 998/94 e n. 1093/1995. Nell'atto di compravendita si rileva che "l'acquirente dichiara di ben conoscere i contratti di locazione e di accettarli subentrandone negli impegni, garantendone la durata e il rispetto delle normative e di ben conoscere i requisiti ed i limiti di canone e reddito da applicare nei contratti di locazione".

**Si segnala una "riserva da chiarire e definire" per la valenza del vincolo d'uso alla locazione permanente e delle agevolazioni economiche ai sensi dell'art. 9 L. 493/119 concesse dalla Regione Veneto del quale il sottoscritto CTU ha ricevuto una risposta non concreta dal funzionario Regionale come email del 11/11/2019 delle ore 12.46 -vedasi allegato 11-**

## 8.2 Valutazione corpi:

### Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.351,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al terzo piano -mappale 790 sub. 34	102,30	€ 950,00	€ 97.185,00
terrazze al terzo piano - mappale 790 sub. 34	4,83	€ 950,00	€ 4.588,50
soffitta al quarto piano -mappale 790 sub. 34 (sottotetto non abitabile)	29,87	€ 950,00	€ 28.376,50
terrazze al quarto piano -mappale 790 sub. 34	3,37	€ 950,00	€ 3,201,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 133.351,50
Valore corpo			€ 133.351,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 133.351,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.351,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in condominio sito al terzo piano con sottotetto	Abitazione di tipo economico [A3]	140,37	€ 133.351,50	€ 133.351,50

**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% )	€ 20.002,73
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita :	€ 2.563,42
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.298,95

**Si segnala una "riserva da chiarire e definire" per la valenza del vincolo d'uso alla locazione permanente e delle agevolazioni economiche ai sensi dell'art. 9 L. 493/119 concesse dalla Regione Veneto del quale il sottoscritto CTU ha ricevuto una risposta non concreta dal funzionario Regionale come email del 11/11/2019 delle ore 12.46 -vedasi allegato 11-**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 107.486,41 arrotondato ad **€ 107.500,00**

**Note finali dell'esperto:**

L'appartamento oggetto di stima è sito in Portogruaro Via Croce Rossa n. 40 , facente parte del Condominio "Residenza Le Orchidee" edificio A identificato in loco con l'interno n. 15, sito al catasto terreni nel foglio 47 mappale 790 - Ente Urbano- di mq. 1851 e catasto fabbricati foglio 47 mappale 790 sub. 34 oltre alle parti comuni dell'edificio sub. 1 e sub. 36 con la quota complessiva di 81,43 millesimi di proprietà generale ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile; dovrà essere presentata una pratica edilizia per lievi modifiche

interne ed una variazione catastale per l'unità immobiliare; si segnala una riserva per "chiarire e definire" la valenza del vincolo d'uso alla locazione permanente e delle agevolazioni economiche ai sensi dell'art. 9 L. 493/119 concesse dalla Regione Veneto

#### **Allegati**

- Allegato 1) verbale giuramento ed accettazione incarico in data 16/07/2019
- Allegato 2) verbale di sopralluogo del giorno 25/09/2019
- Allegato 3) documentazione fotografica dello stato dei luoghi
- Allegato 4) estratto mappa, visure e planimetria catastale con elenco dei subalterni assegnati ed elaborato planimetrico
- Allegato 5) copia atto di compravendita Rep. 18973/2415 del notaio Muraro Giuseppe del 17/07/2001
  - 5/1 regolamento del Condominio "Residenza Le Orchidee" edificio A
  - 5/2 tabella di ripartizione dei millesimi di proprietà
  - 5/3 consuntivo di spesa per l'anno 2017 e preventivo di spesa per l'anno 2018 con relativo saldo e scadenziario delle rate
- Allegato 6) fabbricato costruito in forza della concessione edilizia prot. 2636/P del 14/02/1997 rilasciata dal Comune di Portogruaro
  - 6/1 variante del progetto originario prot. 00694/P del 16/01/1999
  - 6/2 seconda variante prot. 0023863 del 03/09/1999 e Dia del 29/09/1999
  - 6/3 certificato di abitabilità prot. 0011600 del 13/03/2000
  - 6/4 autorizzazione allo scarico rilasciato il 31/12/1999 dal Comune di Portogruaro
  - 6/5 collaudo statico di 4 edifici prot. 3618 del 27/08/1999
- Allegato 7) estratto del Piano Regolatore e norme tecniche della zona "C1" residenziale di nuova formazione
- Allegato 8) estratto dell'Osservatorio quotazioni immobiliari e quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate del Comune di Portogruaro
- Allegato 9) visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia
- Allegato 10) elaborato di progetto autorizzato e planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi con rilevate lievi modifiche interne
- Allegato 11) email inviate alla Regione Veneto per ipotesi di restituzione delle agevolazioni economiche ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 493/1993, informazioni ricevute dalla \_\_\_\_\_ ed email della Regione Veneto del 11/11/2019 delle ore 12.46

Data generazione:  
11-11-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Ugo Marzinotto**