
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CIVIDALE S.C.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **123/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – NEGOZIO SUB 27 A CAORLE LOCALITA' PORTO SANTA MARGHERITA
Lotto 002 - ALLOGGIO SUB 69 E n. 2 POSTI AUTO SUB 71-72 A PORTOGRUARO IN VIA A. SOMMARIVA
Lotto 003 - ALLOGGIO SUB 8 E POSTO AUTO SUB 29 A PORTOGRUARO IN VIALE TRIESTE

Esperto alla stima: Umberto Natalucci
Codice fiscale: NTLMRT42B06H501Y
Partita IVA: 00155840937
Studio in: Largo San Giovanni 9 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434 29786
Email: umberto.natalucci@italtecne.it
Pec: umberto.natalucci@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene (1): Viale Lepanto, n. 91 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Descrizione zona: Zona esclusivamente turistica, di rilevante intensità abitativa nel periodo estivo. E' fornita di negozi, di prossimità di vario genere, in particolare di intrattenimento e cura della persona.

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: Negozio (sub 27)

Categoria: Negozio [N]

Dati Catastali: , c.f. , foglio 40, particella 161, subalterno 27, scheda catastale SI, indirizzo Viale Lepanto 6, piano terra, comune Caorle, categoria C1, classe 14, consistenza 77, superficie 88, rendita € 2107,66

Bene (2): Zona Viale Trieste - Portogruaro (VE) - 30025

Descrizione zona: La zona nella quale sono inseriti i due lotti (n. 2 e n. 3) è semi periferica rispetto allo storico aggregato urbano di Portogruaro; si trovano entrambi lungo viale Trieste definita anche SS 14, un'importante e trafficata via di comunicazione tra l'abitato di Portogruaro e la Bassa Friulana, nonché le località balneari di Lignano e Bibione soprattutto d'estate. Lungo la strada sono presenti diversi condomini residenziali e attività commerciali di media e piccola 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.

Lotto: 002 – Alloggio + n. 2 posti auto coperti

Corpo: A – Alloggio (sub 69)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: , c.f. , foglio 28, particella 2191, subalterno 69, scheda catastale SI, indirizzo Via A. Sommariva, scala A, interno 10, piano quarto-quinto, comune Portogruaro, categoria A2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 154mq, rendita € 723.04

Corpo: B – Posti auto coperti (sub 71 – 72)

Categoria: Posto auto [PA]

Dati Catastali: , c.f. , foglio 28, particella 2192, subalterno 71, scheda catastale SI, indirizzo Viale Trieste, piano S1, comune Portogruaro, categoria C6, classe 6, consistenza 16, superficie 16, rendita € 47,93, c.f. , foglio 28, particella 2192, subalterno 72, scheda catastale SI, indirizzo Viale Trieste, piano S1, comune Portogruaro, categoria C6, classe 6, consistenza 16, superficie 16, rendita € 47,93

Lotto: 003 – Alloggio + posto auto coperto

Corpo: A – Alloggio (sub 8)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: , c.f. , foglio 47, particella 1032, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo Viale Trieste, interno A/C, piano terra, comune Portogruaro, categoria A2, classe 5, consistenza 4, superficie 81, rendita € 413,17

Corpo: B – Posto auto coperto (sub 29)

Categoria: Posto auto [PA]

Dati Catastali: , c.f.
 , foglio 47, particella 1032, subalterno 29, scheda catastale SI, indirizzo Viale Trieste, interno A/C, piano S1, comune Portogruaro, categoria C6, classe 7, consistenza 14, superficie 14, rendita € 49,17

2. Possesso

Bene: Viale Lepanto, n. 91 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - **Negozi**

Corpo: A **Negozi (sub 27)**

Possesso: Occupato da esercizio di parrucchiera, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2021 per l'importo annuo di euro 6.000,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Ufficio territoriale di VENEZIA 2 il 19/03/2021 ai nn.002395-serie 3T cod. identificativo T6G21T0023950 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/03/2027. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2026 Data di rilascio: 01/04/2027

Bene: Viale Trieste - Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 002 – **Alloggio + n. 2 posti auto coperti**

Corpo: A – **Alloggio (sub 69)**

Possesso: Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 08/01/2016 per l'importo annuo di euro 10.200,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Ufficio territoriale di VENEZIA 2 il 18/01/2016 ai nn.000119 - serie 3T - cod. identificativo T5X16T0001 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 17/01/2020 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 16/07/2023 Data di rilascio: 16/01/2024

Corpo: B – **Posti auto coperti (sub 71 – 72)**

Possesso: Occupati da , compresi nello stesso contratto di locazione congiuntamente con il Corpo A sub 69.

Lotto: 003 - **Alloggio + posto auto coperto**

Corpo: A – **Alloggio (sub 8)**

Possesso: Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2016 per l'importo annuo di euro 6.000,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Ufficio territoriale di VENEZIA 2 il 29/11/2016 ai nn.3900 sez. 35 - Cedolare secca Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2024 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/08/2024. Data di rilascio: 29/11/2024

Corpo: B – **Posto auto coperto (sub 29)**

Possesso: Occupato da , compreso nello stesso contratto di locazione congiuntamente con il Corpo A sub 8.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Lepanto, n. 91 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - **Negozi**

Corpo: A **Negozi (sub 27)**

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Viale Trieste - Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 002 - Alloggio + n. 2 posti auto coperti

Corpo: A – Alloggio (sub 69)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B – Posti auto coperti (sub 71 – 72)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Alloggio + posto auto coperto

Corpo: A – Alloggio (sub 8)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B – Posto auto coperto (sub 29)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Lepanto, n. 91 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Negozio

Bene: Viale Trieste - Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 002 - Alloggio + n. 2 posti auto coperti

Lotto: 003 - Alloggio + posto auto coperto

5. Comproprietari

Beni: Viale Lepanto, n. 91 Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Viale Trieste - Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 002 - Alloggio + n. 2 posti auto coperti

Corpo: A – Alloggio (sub 69)

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B – Posti auto coperti (sub 71 – 72)

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Alloggio + posto auto coperto

Corpo: A – Alloggio (sub 8)

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B – Posto auto coperto (sub 29)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Lepanto, n. 91 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Zona Viale Trieste - Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 002 - Alloggio + n. 2 posti auto coperti

Corpo: A A – Alloggio (sub 69)

Misure Penali: NO

Corpo: B – Posti auto coperti (sub 71 – 72)

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Alloggio + posto auto coperto

Corpo: A – Alloggio (sub 8)

Misure Penali: NO

Corpo: B – Posto auto coperto (sub 29)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Lepanto, n. 91 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A – Alloggio (sub 69)

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Bene: Viale Trieste - Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 002 - Alloggio + n. 2 posti auto coperti

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: B – Posti auto coperti (sub 71 – 72)

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 003 - Alloggio + posto auto coperto

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: A B – Posto auto coperto (sub 29)

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Viale Lepanto, n. 91 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Negozio

Prezzo da libero: € 86.500,00

Prezzo da occupato: € 86.500,00

Bene: Viale Trieste - Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 002 - Alloggio + n. 2 posti auto coperti

Prezzo da libero: € 213.500,00

Prezzo da occupato: € 213.500,00

Lotto: 003 - Alloggio + posto auto coperto

Prezzo da libero: € 98.500,00

Prezzo da occupato: € 98.500,00

Premessa

Trattasi di Esecuzione Immobiliare n. 123/2020 relativa a n. 6 unità immobiliari pignorate di cui n. 1 ad uso negozio, n. 2 ad uso abitazione e n. 3 ad uso posto auto.

Nell'elaborazione della perizia sono stati creati n. 3 lotti commercialmente indipendenti e particolarmente appetibili così raggruppati:

Il primo lotto è un negozio sito a Caorle (VE) in località Porto Santa Margherita, in Viale Lepanto, 91. Questa unità immobiliare è ubicata al piano terra ed è compresa all'interno di un edificio condominiale composto da n. 3 piani: il piano terra ad uso commerciale, il piano primo e secondo ad uso abitazioni turistiche.

Il secondo lotto è ubicato in comune di Portogruaro, in via Arcangelo Sommariva n. 28. ed è formato da un alloggio e n. 2 posti auto coperti, facenti parte di un complesso condominiale di n. 6 piani fuori terra e un interrato ad uso autorimesse. L'alloggio si sviluppa al piano quarto e quinto collegati tra loro da una scala interna; i due posti auto si trovano nel piano interrato.

Il terzo lotto è situato sempre in comune di Portogruaro (VE), in viale Trieste, n. 128 e comprende un alloggio, un posto auto e un'area esclusiva al piano terra ad uso posto auto. L'abitazione è inserita in un fabbricato condominiale, prevalentemente residenziale, di n. 3 piani fuori terra e uno interrato ad uso autorimesse. L'abitazione si trova al piano terra con accesso dal vano scala comune. I due posti auto sono uno nell'interrato e uno al piano terreno nell'area esterna asfaltata condominiale.

Beni in **Caorle (VE)**
Località **Porto Santa Margherita**
Viale Lepanto, n. 91

Lotto: 001 - Negozio

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – Negozio (sub 27)

Negozio [N] sito in Caorle (VE) CAP: 30021 frazione: Porto Santa Margherita, Viale Lepanto 91

Note: Il negozio, sito nel Comune di Caorle (VE) in località Porto Santa Margherita, in viale Lepanto 91 è ubicato al piano terra di un edificio condominiale composto da n. 3 piani: il piano terra ad uso commerciale, il piano primo e secondo ad uso abitazioni prevalentemente turistiche.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

c.f.

, foglio 40, particella 161, subalterno 27, scheda catastale SI, indirizzo Viale Lepanto 6, piano terra, comune Caorle, categoria C1, classe 14, consistenza 77, superficie 88, rendita € 2107,66

Conformità catastale:

Per gli elementi riscontrabili si rileva la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona esclusivamente turistica balneare, di rilevante intensità abitativa nel periodo estivo. E' fornita di negozi di prossimità di vario genere, in particolare di intrattenimento e cura della persona.

Caratteristiche zona: frazione di Caorle esclusivamente turistica balneare, con edifici multipiano normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole rumoroso 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: turistiche

Importanti : Il capoluogo: Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: il mare, le spiagge, il porticciolo nella frazione in oggetto, il porto principale nel capoluogo .

Attrazioni storiche: il centro storico e le due chiese presenti nel capoluogo

Principali collegamenti pubblici: pullman ,

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Esercizio di parrucchiera, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2021 per l'importo di € 6.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ufficio territoriale di VENEZIA 2 il 19/03/2021 ai nn.002395-serie 3T cod. identificativo T6G21T0023950

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/03/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2026

Data di rilascio: 01/04/2027

Note: Il contratto di locazione è stato stipulato in data 01.03.2021, successiva all'Atto di Pignoramento dell'immobile, effettuato dal Ufficiale Giudiziario di Pordenone, avvenuto in data 02.10.2020 e trascritto il 21.10.2020 con 29929.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE;

A rogito di Notaio Panella Bruno in data 28/12/2009 ai nn. 78829/32451;

Registrato a in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 30/12/2009 ai nn. 45196/27118; 5.

Annotazione n. 2608 del 10-07-2020 (CANCELLAZIONE PARZIALE DI VINCOLO).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro ; Derivante da: Ipoteca Volontaria; A rogito di Notaio Panella Bruno in data 14/11/2016 ai nn. 89503/39562; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36371/6625.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CANCELLAZIONE PARZIALE DI VINCOLO; A rogito di Notaio Panella Bruno in data 14/11/2016 ai nn. 89502/39561; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 05/12/2016 ai nn. 38794/5916; Formalità di riferimento: Trascrizione n 27118 del 2009.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 02/10/2020 ai nn. 1568/2020 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 20/10/2020 ai nn. 29929/20661.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Negozio (sub 27)

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 980,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1101,16.

Millesimi di proprietà: 79,120/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestato di Prestazione Energetica non esistente, non si è potuto redigere in quanto l'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento, ad esclusione di uno scaldabagno elettrico per riscaldare l'acqua sanitaria; il tutto privo di iscrizione presso il Catasto Impianti Termici della Regione Veneto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vianello Angelo Sergio, in data 07/12/2006, ai nn. 7443/4186; trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 18/12/2006, ai nn. 54574/30953.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 254/69

Intestazione:

Tipo pratica: NULLA OSTA PER ESCUZIONE DI LAVORI EDILI

Per lavori: Fabbricato ad uso civile abitazione negozi e pensione

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 29/05/1969 al n. di prot. 08870

Rilascio in data 24/06/1969 al n. di prot.

NOTE: Fine Lavori del 30-09-1970

Numero pratica: 06436/95

Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Ampliamento con realizzazione di un locale ad uso magazzino della superficie utile di mq 25,50

Oggetto: Opere realizzate in assenza di Licenza Edilizia o Concessione

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 06436/95

Rilascio in data 19/06/1997 al n. di prot. 06436/95

Abitabilità/agibilità in data 19/06/1997 al n. di prot. 06436/95

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € Lire 265.000. Importo residuo: non risulta

Numero pratica: 109/15 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Opere interne e realizzazione di due lucernari.

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 11/05/2015 al n. di prot. 15545

NOTE: La SCIA è stata recepita dall'Ufficio Edilizia privata del Comune di Caorle con esito positivo.

7.1 Conformità edilizia:**Negozio [N]**

Non sono state riscontrate irregolarità. Gli interni sono conformi al progetto edilizio e alla planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica**Negozio [N]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 48/2010 del 15.09.2010
Zona omogenea:	ZTO B1-B2-B3-B4 Zona B1 Sottozona 006
Norme tecniche di attuazione:	Sono le zone a prevalente destinazione residenziale e ricettiva turistica esistenti o in via di completamento per le quali è necessario avviare un processo di miglior utilizzo, mediante una ristrutturazione edilizia ed urbana, degli edifici esistenti. In queste zone sono consentite le destinazioni previste al

	<p>precedente art. 11. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Sono suddivise in zone: a) intensive (B1); b) semintensive (B2); c) semiestensive (B3); d) estensive (B4). Valgono le seguenti norme: 1) Indice di utilizzazione fondiaria: B1: non superiore a 0,80 mq/mq; B2: non superiore a 0,70 mq/mq; B3: non superiore a 0,55 mq/mq; B4: non superiore a 0,40 mq/mq; 2) Altezza massima: B1: ml 14 B2: ml 13 B3: ml 11 B4: ml 10 3) Distanza dal confine: Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritta una distanza minima di ml 5,00 o in aderenza in caso di parete cieche. La distanza dal confine di cui allo comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. 4) Distanza dalla strada: Ove non sia previsto dal Comune un particolare allineamento non deve essere inferiore, fatta eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3,00 a: a) ml 5 per le strade di larghezza inferiore a ml 7; b) ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15; c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a ml 15. 5) Distanza tra fabbricati: E' prescritta una distanza minima di ml 10 tra pareti o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. Valgono infine le seguenti norme e criteri di progettazione per aree per le quali è obbligatoria la redazione di un piano di recupero: Ambito Via L. Dal Moro - Ambito Rione S. Lucia: a) deve essere prevista la ricalibratura dell'asse viario esistente; b) sono ammesse unicamente residenze stabili ed attività commerciali e direzionali non stagionali.</p>
--	---

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozio [N] rif. Corpo A – Negozio (sub 27)

L'unità immobiliare ad uso negozio (terziario) si trova al piano terra. L'immobile è compreso all'interno di un edificio a sua volta inserito in un "lungo" complesso formato da n. 6 blocchi collegati da un portico al piano terra. Il condominio, denominato Condominio "Galleria 3", è prevalentemente residenziale-turistico, formato da n. 3 piani fuori terra, composto da circa n. 28 alloggi e n. 6 attività di terziario al piano terra.

La costruzione del fabbricato risale al 1969-1970.

Attualmente, vi è insediato un salone di parrucchiera con regolare contratto di affitto, stipulato in data successiva al pignoramento.

Tale negozio è formato da un locale principale con altezza di m 3,50 e un locale accessorio ad uso ripostiglio-magazzino realizzato in un secondo tempo, privo di atti autorizzativi e successivamente sanato. Quest'ultimo ha un'altezza di m 240 ed è realizzato in modo piuttosto approssimativo con tamponamenti sottili e, per quanto accertabile, privi di isolamento. Il soffitto è realizzato con profili metallici e pannelli coibentati a vista, sostenuti da travetti reticolari in acciaio sempre a vista. Vi sono inseriti 2 lucernari. I pavimenti di tutto il negozio sono in piastrelle di ceramica piuttosto datate. Le pareti e il soffitto dell'ambiente principale sono intonacate e tinteggiate colore chiaro così come nei ripostigli; nel servizio sono rivestite in tinteggiatura lavabile. Le porte interne sono in laminato colore bianco. L'ambiente è illuminato, oltre alle vetrine della galleria, anche da un nastro finestrato posizionato in alto, nello stacco tra i 2 livelli di soffitto del salone principale e dell'accessorio.

Le vetrine esterne, come le porte d'ingresso, sono in alluminio anodizzato color bronzo anche queste piuttosto vetuste. All'esterno le vetrine sono dotate di vecchie serrande avvolgibili in acciaio.

L'immobile, dal punto di vista impiantistico, è carente: Non esiste l'impianto di riscaldamento in quanto i

locali sono utilizzati soltanto nei mesi estivi. Non esiste impianto di condizionamento. Vi è un bollitore elettrico per l'acqua sanitaria. L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione del condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,00**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: presumibilmente a platea; materiale: c.a. condizioni: presumibilmente ordinarie Riferito: all'intero fabbricato
Solai	tipologia: presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera condizioni: buoni Riferito: all'intero fabbricato
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito: all'intero fabbricato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: le vetrine per esposizione e due accessi con porte ad anta; materiale: alluminio anodizzato; protezione: serrande avvolgibili; condizioni: sufficienti; Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: discrete Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Manto copertura	materiale: a tetto a più falde; coibentazione: -; condizioni: sufficienti Riferito: all'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: presumibilmente muratura di mattoni forati; coibentazione: presumibilmente mancante rivestimento: tinteggiatura; condizioni: discrete Riferito: all'intero fabbricato
Pavimentaz. interna	materiale: piastrelle ceramica; condizioni: mediocri Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Soffitti interni materiale: intonacati e tinteggiati;
condizioni: discrete
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Rivestimento ubicazione: nei bagni
materiale: tinteggiatura lavabile;
condizioni: sufficienti
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Impianti:

Antifurto: Inesistente
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Condizionamento: inesistente
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Elettrico tipologia: sottotraccia;
tensione: 220V-380V;
condizioni: sufficienti;
conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Fognatura tipologia: presumibilmente separata;
rete di smaltimento: tubi in PVC;
recapito: collettore o rete comunale;
ispezionabilità: sufficiente;
conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Gas tipologia: mancante
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Idrico tipologia: sottotraccia;
alimentazione: diretta da rete comunale;
rete di distribuzione: presumibilmente in acciaio zincato;
conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Termico tipologia: mancante
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici si è verificato che le misure rilevate coincidano 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
Negozio	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00	€ 1.150,00
Ripostiglio (accessorio)	sup lorda di pavimento	27,00	0,60	16,20	€ 1.150,00

91,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 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:

Ufficio del Territorio di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di: Caorle, Bibione e Portogruaro.

8.2 Valutazione corpi:**CORPO (sub 27): NEGOZIO AL PIANO TERRA**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	75,00	€ 1.150,00	€ 86.250,00
Ripostiglio (locale accessorio)	16,20	€ 1.150,00	€ 18.630,00

Stima sintetica comparative semplificata	€ 101.775,00
Valore corpo	€ 101.775,00
Valore complessivo intero	€ 101.775,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 101.775,00

Riepilogo:

<i>Riferimento</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto</i>
CORPO (sub 27)	Negozio	91,20	€ 101.775,00	€ 101.775,00

CORPO (sub 27):**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Valore immobile ufficio al piano terra	€ 101.775,00
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%)	€ 15.266,25

8.4 Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.508.75
---	--------------------

8.5 Regime fiscale della vendita**€ 86.508.75**

Beni in Portogruaro (VE)

Zona Viale Trieste

Lotto: 002 – Alloggio + n. 2 posti auto coperti

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A – Alloggio (sub 69)****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30025, Via Arcangelo Sommariva, n. 28**

Note: L'alloggio, ubicato in comune di Portogruaro, in via Arcangelo Sommariva n. 28, fa parte di un complesso condominiale di n. 6 piani fuori terra e un piano interrato ad uso autorimesse. L'appartamento si sviluppa al piano quarto e quinto, collegati tra loro da una scala interna, ed è dotato anche di una cantina nel piano interrato.

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Regime Pa-

trimoniaie: regolato dalla separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

c.f.

, foglio 28, particella 2191, subalterno 69, scheda catastale SI, indirizzo Via A. Sommariva, scala A, interno 10, piano quarto-quinto, comune Portogruaro, categoria A2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 154mq, rendita € 723,04

Derivante da: Atto di compravendita

Millesimi di proprietà di parti comuni: 41,815/1000

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per gli elementi riscontrabili si rileva la non conformità catastale in quanto nella planimetria catastale deposita del piano superiore (quinto) ai vani è stata attribuita la destinazione di camere e bagno anziché soffitta non abitabile.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B – Posti auto coperti (sub 71 – 72)**Posti auto coperti [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30025, via A. Sommariva**

Note: I n. 2 posti auto coperti si trovano nel interrato ad uso autorimessa di un complesso condominiale. Sono ubicati in comune di Portogruaro in Via A. Sommariva "sotto" Piazza Filippo Tommaso Marinetti.

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: regolato dal-

la separazione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

c.f. , foglio 28, particella 2192, subalterno 71, scheda catastale SI,
indirizzo Viale Trieste, piano S1, comune Portogruaro, categoria C6, classe 6, consistenza 16,
superficie 16, rendita € 47,93
Derivante da: Atto di compravendita
Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,62/1000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

c.f. , foglio 28, particella 2192, subalterno 72, scheda catastale SI,
indirizzo Viale Trieste, piano S1, comune Portogruaro, categoria C6, classe 6, consistenza 16,
superficie 16, rendita € 47,93
Derivante da: Atto di compravendita
Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,62/1000

Conformità catastale: Per gli elementi riscontrabili si rileva la conformità catastale.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona nella quale è inserito il lotto in oggetto è semicentrale rispetto all'abitato urbano di Portogruaro; si trova precisamente in via A. Sommariva n. 28, adiacente viale Trieste definita anche SS 14, importante e trafficata via di comunicazione. Il quartiere presenta una particolare intensità abitativa caratterizzata dalla presenza di condomini residenziali e attività commerciali di media e piccola distribuzione compresi alcuni esercizi pubblici. Requisito meno positivo è rappresentato dal traffico intenso che si registra lungo la strada statale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto 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: Ad ovest il centro storico di Portogruaro, mentre ad est aree prevalentemente agricole

Importanti centri limitrofi: Caorle, Bibione e Concordia Sagittaria

Attrazioni paesaggistiche: Il centro storico del capoluogo .

Attrazioni storiche: il centro storico del capoluogo

Principali collegamenti pubblici: pullman m 200, Stazione Ferroviaria m 1500

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A – Alloggio (sub 69)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE), Via Arcangelo Sommariva, n. 28

Occupato con contratto di locazione stipulato in data 08/01/2016 per l'importo di € 10.200,00 con cadenza mensile di (€ 850,00). Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ufficio territoriale di VENEZIA 2 il 18/01/2016 ai nn.000119 - serie 3T - cod. identificativo T5X16T0001

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 17/01/2020

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 16/07/2023

Data di rilascio: 16/01/2024

Note: Con comunicazione del 17.01.2022 il conduttore ha inviato formale richiesta di recesso del contratto, con decorrenza febbraio 2022, il recesso avrà pertanto efficacia trascorsi 6 (sei) mesi dal invio dell'avviso, inoltre ha informato che è disponibile a liberare l'immobile oggetto del contratto di locazione anche prima della scadenza dei 6 mesi. Da ragguagli ottenuti l'utilizzatore dell'alloggio ha recentemente comunicato al locatario che entro luglio 2022 avrebbe prelevato tutti i propri arredi attualmente presenti.

Identificativo corpo: B – Posti auto coperti (sub 71 – 72)

Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE), via A. Sommariva

Occupato, immobili compresi nello stesso contratto di locazione congiuntamente con il Corpo A sub 69.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO TRA VIVI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE; A rogito di Notaio Panella Bruno in data 28/12/2009 ai nn. 78829/32451; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 30/12/2009 ai nn. 45196/27118; Annotazione n. 2608 del 10.07.2020 (Cancellazione parziale di vincolo).

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI; A rogito di Notaio Panella Bruno in data 26/09/2011 ai nn. 82153/34608; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 06/10/2011 ai nn. 32142/5131; Formalità di riferimento: Trascrizione n. 27118 del 2009.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; Derivante da: A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Panella Bruno in data 30/09/2011 ai nn. 82193/34642; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 07/10/2011 ai nn. 32824/6355.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di Notaio Panella Bruno in data 14/11/2016 ai nn. 89503/39562; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36371/6625.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro _____; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 02/10/2020 ai nn. 1568/2020 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 21/10/2020 ai nn. 29929/20661.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio (sub 69)

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO TRA VIVI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE; A rogito di Notaio Panella Bruno in data 28/12/2009 ai nn. 78829/32451; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 30/12/2009 ai nn. 45196/27118; Annotazione n. 2608 del 10.07.2020 (Cancellazione parziale di vincolo).

- Altra limitazione: Descrizione onere: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI; A rogito di Notaio Panella Bruno in data 26/09/2011 ai nn. 82153/34608; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 06/10/2011 ai nn. 32142/5131; Formalità di riferimento: Trascrizione n. 27118 del 2009.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; Derivante da: A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Panella Bruno in data 30/09/2011 ai nn. 82193/34642; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 07/10/2011 ai nn. 32824/6355.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di Notaio Panella Bruno in data 14/11/2016 ai nn. 89503/39562; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36371/6625.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro _____; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 02/10/2020 ai nn. 1568/2020 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 21/10/2020 ai nn. 29929/20661.

Dati precedenti relativi ai corpi: B – Posti auto coperti (sub 71 – 72)

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A – Alloggio (sub 69)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE), via A. Sommariva 28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.501,52

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla data delle perizia il debito delle spese condominiali risulta di € 1.501,52

Millesimi di proprietà: 45,815/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: allegata al contratto di locazione.

Indice di prestazione energetica: Classe D

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica, con l'indice di prestazione energetica globale dell'immobile è di 105,20 kwh/m2 anno, classe D, codice certificato 989/2016;

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non risultano

Identificativo corpo: B – Posti auto coperti (sub 71 – 72)

Posti auto [PA] sito in Portogruaro (VE), via A. Sommariva

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 353,83

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: 28.60/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non risultano

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: _____ ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Sioni Luca, in data 11/11/2003, ai nn. 26138/4419; trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 26/11/2003, ai nn. 44750/28292.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30025, Via Arcangelo Sommariva, n. 28

Numero pratica: 0005845 - C9900309

Intestazione: _____

e

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato residenziale (46 alloggi), commerciale (5 negozi) e direzionale (5 uffici) ubicato all'interno del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica di Viale Trieste Comparto n. 5,
Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/12/1999

Rilascio in data 02/02/2001 al n. di prot. 0005845

NOTE: Notificata il 12.02.2001

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio (sub 69)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30025, Via Arcangelo Sommariva, n. 28

Numero pratica: 00055787 - C0200267

Intestazione:

e

Tipo pratica: Variante in corso d'opera e in sanatoria per opere eseguite in parziale difformità alla concessione (art. 97 1° e 3° comma L.R. 27.06.1985 N. 61)

Per lavori: Realizzazione di terrazze (variante preventiva) modifiche distributive e prospettiche (in corso d'opera) aumento di volumetria degli appartamenti (in sanatoria)

Oggetto: Variante

Presentazione in data 09/07/2002

Rilascio in data 25/11/2002 al n. di prot. 00555787

Abitabilità/agibilità in data 18/04/2003 al n. di prot. 0019294

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio (sub 69)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30025, Via Arcangelo Sommariva, n. 28

Numero pratica: W04/116 - 0061099

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Ristrutturazione di volume sottotetto sovrastante l'alloggio per ricavo vani abitabili.

Oggetto: Opere realizzate in assenza di Licenza Edilizia o Concessione

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 0061099

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Importo versato: € 4.570,02. Importo residuo: Non indica

NOTE: Il procedimento-iter di definizione è stato archiviato per carenza di documentazione prescritta dalla vigente normativa di legge e di regolamento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio (sub 69)

Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30025, via A. Sommariva

Numero pratica: 0005845 - C9900309

Intestazione:

e

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato residenziale (46 alloggi), commerciale (5 negozi) e direzionale (5 uffici) ubicato all'interno del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica di Viale Trieste Comparto n. 5,

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/12/1999

Rilascio in data 02/02/2001 al n. di prot. 0005845

NOTE: Notificata il 12.02.2001

Dati precedenti relativi ai corpi: B – Posti auto coperti (sub 71 – 72)

Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30025, via A. Sommariva

Numero pratica: 00055787 - C0200267

Intestazione:

e

Tipo pratica: Variante in corso d'opera e in sanatoria per opere eseguite in parziale difformità alla concessione (art. 97 1° e 3° comma L.R. 27.06.1985 N. 61)

Per lavori: Realizzazione di terrazze (variante preventiva) modifiche distributive e prospettiche (in corso d'opera) aumento di volumetria degli appartamenti (in sanatoria)

Oggetto: Variante

Presentazione in data 09/07/2002

Rilascio in data 25/11/2002 al n. di prot. 00555787

Abitabilità/agibilità in data 18/04/2003 al n. di prot. 0019294

Dati precedenti relativi ai corpi: B – Posti auto coperti (sub 71 – 72)

15. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella soffitta, sono state realizzate delle camere e un bagno privi di autorizzazione e di abitabilità. In data 10.12.2004 è stata inoltrata richiesta di sanatoria. Tuttavia la procedura risulta archiviata in quanto non è stata integrata, entro i termini stabiliti, con la documentazione indispensabile per il proseguo dell'iter istruttorio. Pertanto non si dichiara la conformità edilizia.

Regularizzabili mediante: Ripristino della destinazione autorizzata di soffitta non abitabile e rimozione dei divisori interni esistenti.

Descrizione delle opere da sanare: come sopra descritto.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia;

note: Nella soffitta, sono state realizzate delle camere e un bagno privi di autorizzazione e di abitabilità, pertanto non si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio (sub 69)

Posti auto [PA]

Non sono state riscontrate irregolarità. Gli spazi sono conformi al progetto edilizio e alla planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: B – Posti auto coperti (sub 71 – 72)

15. Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 48/2010 del 15.09.2010
Zona omogenea:	ZTO D4 Per attività direzionali, commerciali miste e residenza (art. 29)
Norme tecniche di attuazione:	INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA - Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo - Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada - Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio - Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga - Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est - Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana DEFINIZIONE 1. Comprendono le parti del territorio destinate a funzioni urbane e terziarie, con limitata dotazione di residenza e finalizzate alla costruzione di centri di servizio ed aggregazione sociale nei quartieri urbani e nelle frazioni. DESTINAZIONI D'USO 2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 16, comma 2, lett. b), c), e), f), g), h), i), m), o), s), t) delle presenti NTO, oltre alle destinazioni di cui alla lett. w) se compatibili con

l'eventuale residenza, limitatamente alle zone sottoposte a PUA ed esterne al seguente perimetro: - Nord: linea ferroviaria VE-TS; - Est: Vie Michielon – Ronchi – Isonzo – Cimitero – Villastorta; - Sud: Viale Trieste – Vie Veneto – Lombardia – Fiume Lemene – Fiume Reghena; - Ovest: tratto terminale canale Versiola – Viale Matteotti – Vie Stadio – Leopardi – Arma di Cavalleria. 3. È ammessa una quota di residenza fino al 70% del volume edificabile. MODALITÀ DI INTERVENTO 4. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, con progettazione unitaria non inferiore ai 6.000 mq, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI. Il PUA può essere attuato per comparti ai sensi degli Artt. 19, 20 e 21 della LR 11/2004. 5. Nei casi in cui l'intervento interessi aree già in tutto o in parte edificate e non comporti un aumento della volumetria esistente non sussiste l'obbligo della presentazione di un PUA. 6. Gli interventi nelle ZTO D4 interne ai centri edificati, di superficie di intervento inferiore a 6.000 mq, sono effettuati mediante IED convenzionato e con un progetto esteso all'intero ambito di intervento. In questo caso la ZTO D4 è considerata di completamento. 7. In attuazione degli interventi di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5 del presente Articolo, devono essere garantite aree pubbliche o di uso pubblico nella misura fissata dall'Art. 7 delle presenti NTO, in riferimento a: - insediamenti direzionali di nuova formazione (superiori a 6.000 mq) o di completamento (inferiori ai 6.000 mq), in rapporto alla superficie lorda non residenziale prevista dall'intervento, e le aree di parcheggio di cui al RE; - insediamenti residenziali, in rapporto alla quota di volume residenziale previsto dall'intervento, e le aree di parcheggio di cui al RE. 8. Nel caso di ampliamento sull'esistente il solo reperimento degli standards di cui all'Art. 7 delle presenti NTO non viene richiesto se l'ampliamento stesso risulta inferiore al 10% e comunque nel limite massimo di 250 mq della superficie di calpestio complessiva esistente prima dell'intervento. Tale limite va verificato anche se realizzato con il concorso di più interventi edilizi successivi, a partire dalla data di approvazione della presente normativa. 9. Nelle zone già edificate, possono essere valutati singoli edifici o gruppi di edifici, privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano dimostrato da idonea documentazione, sui quali è possibile intervenire con la ristrutturazione RTE o RTU. Nei casi in cui il volume esistente superi la potenzialità edificatoria del lotto l'intervento sarà ammissibile senza alcun aumento di volume. Nei casi di ristrutturazione RTU dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegate ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'AC, in ogni caso l'intervento di RTU, con le modalità ivi previste, è ammesso solo nelle zone non soggette a PUA. 10. Possono essere comprese nel calcolo delle aree pubbliche, aree destinate a parcheggio o a verde del PI, limitrofe alla ZTO D4 purché asservite alla zona suddetta con vincolo permanente di destinazione. 11. In sede di convenzione o di PUA, l'AC può richiedere la riserva o la concessione di quote di superficie costruita per l'attivazione di servizi pubblici. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 12. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto e nelle indicazioni dei PUA, i seguenti parametri: - It mc/mq 3,00 - H m 16,00, salvo diversa indicazione del PUA - Dc H/2 con un minimo di m 5,00 - Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00 - Ds<7m minimo di m 5,00 - Ds>7m minimo di m 7,50 DISPOSIZIONI PARTICOLARI 13. Nelle ZTO D4 già edificate con costruzioni industriali in abbandono o in situazione localizzativa impropria all'interno di ambiti residenziali, sono consentiti la demolizione (parziale o totale) o il riuso degli edifici esistenti, secondo le stesse modalità

	sopra descritte. Ai fini del dimensionamento delle aree pubbliche o di uso pubblico, gli interventi in parola sono considerati di completamento. 14. Nelle ZTO D4 individuate con apposito simbolo (asterisco) nella cartografia di piano, qualora le volumetrie esistenti eccedano i limiti massimi di zona, è consentito il recupero e la ricostruzione delle volumetrie eccedenti tali limiti, fino al limite massimo della volumetria esistente con le modalità indicate ai commi 3, 4 e 5 del presente Articolo.
--	---

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio (sub 69)

Posto auto [PA]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 48/2010 del 15.09.2010
Zona omogenea:	ZTO D4 Per attività direzionali, commerciali miste e residenza (art. 29)
Norme tecniche di attuazione:	Come Corpo A – Alloggio (sub 69) precedente

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B – Posti auto coperti (sub 71 – 72)

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al **Corpo A (sub 69)**

L'alloggio, ubicato in comune di Portogruaro, in via Arcangelo Sommariva n. 28, è compreso all'interno di un complesso condominiale di n. 6 piani fuori terra e un grande piano interrato ad uso autorimesse. L'appartamento si sviluppa al piano quarto e quinto, collegati tra loro da una scala interna, ed è dotato anche di una cantina nel piano interrato.

Il condominio, denominato Residence "Le Torri", comprende, al piano terra, 6 attività di terziario e, circa, 22 appartamenti e alcuni uffici serviti da 2 vani scala con ascensore condominiali.

La costruzione del fabbricato è stata ultimata agli inizi del 2003.

L'appartamento risulta di recente non più abitato in quanto l'utilizzatore ne ha interrotto la fruizione, nonostante il contratto di locazione preveda la sua scadenza a gennaio 2024 circa.

L'abitazione si presenta con un grande ingresso soggiorno, una cucina e un modesto disimpegno dal quale si accede ad un bagno e ad una piccola lavanderia; dal soggiorno, con una scala, si accede al piano superiore, soffitta (quinto piano dell'edificio), nel quale, sono stati ricavati con dei divisori interni in cartongesso tre vani ad uso camera da letto e un bagno.

Questi spazi non rientravano nel permesso di costruire né, conseguentemente, nel certificato di abitabilità in quanto indicati negli stessi elaborati come "soffitta non abitabile" perché anche carenti dei requisiti minimi di illuminazione naturale.

I soffitti interni hanno altezza di m 2,70 nel area a giorno (piano quarto) e in andamento a volta nella zona notte con un'altezza massima al centro di m 2,72 e degradando fino a coincidere lateralmente con il pavimento.

Nella zona giorno, al quarto piano, i pavimenti sono in parquet in legno e in piastrelle di ceramica nel bagno e nella lavanderia così come al piano superiore. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera chiara; le pareti del bagno e della lavanderia sono prevalentemente in ceramica.

Nel sottotetto, al quinto piano, le pareti e i soffitti sono rifiniti con la copertura strutturale in travi di legno

arcuate con tavolato, impostate dalla quota del pavimento da un lato all'altro creando un arco a tutto sesto. Le pareti divisorie interne sono in cartongesso tinteggiate e in bagno rivestite con mosaico a miscela di tessere vetrose colorate.

L'alloggio ha una terrazza aperta con vista su Piazza Filippo Tommaso Marinetti ha larghezza di m. 1,70 circa ed è pavimentata in piastrelle tipo cotto.

Le finestre e le portefinestre della zona giorno sono in legno verniciato con finitura a vista, dotate di vetrocamera e protette esternamente con scuri in legno laccati colore verde vagone. Nel sottotetto sono presenti dei lucernari in legno con vetrocamera.

Nella zona giorno, le porte interne sono rifinite in legno ad esclusione di quella in cucina che a due ante in vetro scorrevole a scomparsa, mentre, nella zona notte, in soffitta, tutte le porte sono in legno laccate bianche.

Gli ambienti risultano riscaldati da termoarredi verniciati alle pareti messi in funzione da una caldaia alimentata a gas, installata in lavanderia.

La cantina nel piano scantinato ha un'altezza interna di m 2,80, con una superficie lorda di circa mq 7,00. La cantina è priva di finestre. Le finiture delle pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il pavimento in piastrelle di ceramica, la porta di accesso è in acciaio verniciato. Il vano è dotato di illuminazione interna.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale:

regolato dalla separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **208,00**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: presumibilmente a platea; materiale: c.a. condizioni: presumibilmente buone Riferito: all'intero fabbricato
Solai	tipologia: presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera condizioni: buoni Riferito: all'intero fabbricato
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito: all'intero fabbricato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: finestre e porte finestre con vetrocamera; materiale: legno; protezione: scuri in legno a libro; condizioni: buone; Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: buone Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Manto di copertura	tipologia: a volta materiale: lamiera con posa aggraffata coibentazione: presumibilmente in lana di roccia; condizioni: ottime Riferito: all'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: presumibilmente muratura di mattoni forati; coibentazione: presumibilmente mancante rivestimento: tinteggiatura; condizioni: discrete Riferito: all'intero fabbricato
Pavimentaz. Interna	materiale: prevalentemente parquet e piastrelle ceramica nei bagni; condizioni: buone Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Soffitti interni	materiale: intonacati e tinteggiati al piano quarto e a volta con struttura in legno ne piano quinto ; condizioni: ottime Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Rivestimento	ubicazione: nei bagni materiale: mosaico a tesserine vetrose; condizioni: ottime Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Impianti:	
Antifurto	Tipologia : non rilevato conformità: - Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Condizionamento	tipologia: unità esterna + split interno; alimentazione: elettrica; rete di distribuzione: presumibilmente tubi in rame multistrato; condizioni: buone; conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V-380V; condizioni: buone; conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Fognatura	tipologia: presumibilmente separata; rete di smaltimento: tubi in PVC; recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: sufficiente; conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Gas	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: presumibilmente tubi in rame multistrato

condizioni: buone
 conformità: conforme alle norme in vigore nella data d'installazione

Idrico
 tipologia: sottotraccia;
 alimentazione: diretta da rete comunale;
 rete di distribuzione: presumibilmente tubi multistrato
 Condizioni:buone
 conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione
 Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Termico
 tipologia: autonomo;
 alimentazione: gas metano;
 rete di distribuzione: tubazioni multistrato in rame;
 diffusori: termo arredi a parete
 condizioni: buone;
 conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione
 Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici si è verificato che le misure rilevate coincidono 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. Inoltre si precisa che i muri perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio (piano quarto)	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00	€ 1.450,00
Terrazza (piano quarto)	sup lorda di pavimento	11,00	0,50	5,50	€ 1.450,00
Soffitta (piano quinto)	sup lorda di pavimento	101,00	0,60	60,60	€ 1.450,00
Cantina (piano interrato)	sup lorda di pavimento	7,00	0,50	3,50	€ 1.450,00

157,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazione di tipo civile

Accessori: No

Descrizione: **Posti auto coperti [PA] di cui al Corpo B (sub. 71 – 72)**

I due posti auto coperti sono ubicati, in via A. Sommariva, "sotto" Piazza Filippo Tommaso Marinetti in comune di Portogruaro, sono compresi all'interno di una autorimessa di un complesso condominiale residenziale e commerciale denominato Residence "Le Torri".

L'autorimessa è costituita da una grande superficie suddivisa in stalli (posti auto) e aree di manovra coincidenti con la maglia dei pilastri strutturali del solaio. L'altezza interna è di m 2,50 circa. E' pavimentata in massetto di calcestruzzo lisciato con finitura al quarzo. I soffitti sono intonacati e tinteggiati. E' dotata di illuminazione anche di emergenza e impianto antincendio.

Attualmente, il posto auto risulta di recente non più usato in quanto l'utilizzatore ha inviato al conduttore formale richiesta di recesso del contratto

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: regolato dalla separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici si è verificato che le misure rilevate coincidono 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
Posto auto coperto sub 71	sup lorda di pavimento	16,00	0,50	8,00	€ 1.550,00
Posto auto coperto sub 72	sup lorda di pavimento	16,00	0,50	8,00	€ 1.550,00

16,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto coperto

:VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**:.1 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:

Ufficio del Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico del Comune di Portogruaro;

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

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

Abitazioni: normale €/mq 1100,00 - 1300,00

Abitazioni: ottimo €/mq 1350,00 - 1750,00

16.2 Valutazione corpi:

CORPO A(sub 69): ALLOGGIO PIANO QUARTO E QUINTO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio (piano quarto)	88,00	€ 1.450,00	€ 127.600,00
Terrazza (piano quarto)	5,50	€ 1.450,00	€ 7.975,00
Soffitta (piano quinto)	60,60	€ 1.450,00	€ 87.870,00
Cantina (piano interrato)	3,50	€ 1.450,00	€ 5.075,00

Stima sintetica comparative semplificata	€ 228.520,00
Valore corpo	€ 228.520,00
Valore complessivo intero	€ 228.520,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 228.520,00

CORPO B(sub 71-72): n. 2 POSTI AUTO COPERTI PIANO INTERRATO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto sub 71	8,00	€ 1.550,00	€ 12.400,00
Posto auto coperto sub 72	8,00	€ 1.550,00	€ 12.400,00

Stima sintetica comparative semplificata	€ 24.800,00
Valore corpo	€ 24.800,00
Valore complessivo intero	€ 24.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.800,00

Riepilogo:

<i>Riferimento</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto</i>
CORPO A (sub 69)	Alloggio piano quarto e quinto	157,60	€ 228.520,00	€ 228.520,00

CORPO B (sub 71 – 72)	Posti auto coperti piano interrato	32,00	€ 24.800,00	€ 24.800,00
--------------------------	---------------------------------------	-------	-------------	-------------

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore immobile alloggio piano quarto e quinto (sub 69)	€ 228.520,00
Valore immobile n. 2 posti auto coperti piano interrato (sub 71-72)	€ 24.800,00
totale	€ 253.320,00
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%)	€ 37.998,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ <u>1500,00</u>

16.4 Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 213.822,00
---	--------------

16.5 Regime fiscale della vendita

€ 213.822,00

Lotto: 003 – Alloggio + posto auto coperto

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

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A – Alloggio (sub 8)****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Trieste 128**

Note: L'alloggio, ubicato in comune di Portogruaro, in viale Trieste 128, fa parte di un complesso condominiale di n. 3 piani fuori terra più un sottotetto e un piano interrato ad uso autorimessa. L'appartamento è un trilocale si sviluppa al piano terra ed è composto da un ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno zona notte, camera matrimoniale, cameretta singola, bagno con finestra e terrazzo esterno d'angolo per tutta la lunghezza e larghezza dell'appartamento.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: regolato dalla separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ,

c.f. , foglio 47, particella 1032, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo Viale Trieste 128, interno A/C, piano terra, comune Portogruaro, categoria A2, classe 5, consistenza 4, superficie 81, rendita € 413,17

Derivante da: Atto di compravendita

Millesimi di proprietà di parti comuni: 43,02/1000

Conformità catastale:

Per gli elementi riscontrabili si rileva la conformità catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B – Posto auto coperto (sub 29)**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Trieste**

Note: Posto auto coperto, ubicato in comune di Portogruaro, in viale Trieste 128, fa parte di un complesso condominiale di n. 3 piani fuori terra e un interrato ad uso autorimessa. Il posto auto si trova nel suddetto piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: regolato dalla separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ,

c.f. , foglio 47, particella 1032, subalterno 29, scheda catastale SI,

indirizzo Viale Trieste 128, interno A/C, piano S1, comune Portogruaro, categoria C6, classe 7, consistenza 14, superficie 14, rendita € 49,17
Derivante da: Atto di compravendita
Millesimi di proprietà di parti comuni: 5,59/1000

Conformità catastale:

Per gli elementi riscontrabili si rileva la conformità catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona nella quale è inserito il presente lotto in oggetto si trova nella parte più ad est dell'abitato urbano di Portogruaro ma anche priva di interposizioni per raggiungere il centro; l'immobile è adiacente viale Trieste definita anche SS 14, importante e trafficata via di comunicazione. L'ambito presenta una normale intensità abitativa caratterizzata dalla presenza di condomini residenziali e attività commerciali di media e piccola distribuzione compresi alcuni esercizi pubblici. Requisito meno positivo è rappresentato dal traffico intenso che si registra lungo la strada statale.

Caratteristiche zona: periferica rispetto al centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non rilevato

Caratteristiche zone limitrofe: Nella parte ovest l'abitato urbano di Portogruaro, mentre ad est aree prevalentemente agricole

Importanti centri limitrofi: Caorle, Bibione e Concordia Sagittaria

Attrazioni paesaggistiche: Il centro storico del capoluogo.

Attrazioni storiche: il centro storico.

Principali collegamenti pubblici: pullman m 200, Stazione Ferroviaria m 1500

19. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A – Alloggio (sub 8)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE), Viale Trieste 128

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ufficio territoriale di VENEZIA 2 il 29/11/2016 ai nn.3900 sez. 35 - Cedolare secca

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/08/2024

Data di rilascio: 29/11/2024

Identificativo corpo: B – Posto auto coperto (sub 29)

Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE), Viale Trieste 128

Occupato da , compreso nello stesso contratto di locazione congiuntamente con il Corpo A sub 8.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; A rogito di Notaio Cortelazzo Roberto in data 02/03/2010 ai nn. 22837/13787; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 09/03/2010 ai nn. 8050/1570; Formalità di riferimento: iscrizione n. 12620 del 2005.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro _____ ; Derivante da: A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di Notaio Sioni Luca in data 07/07/2015 ai nn. 46450/17246; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 08/07/2015 ai nn. 19380/3183.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro _____ ; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di Notaio Panella Bruno in data 14/11/2016 ai nn. 89503/39562; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36371/6625.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro _____ ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 02/10/2020 ai nn. 1568/2020 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 21/10/2020 ai nn. 29929/20661.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio (sub 8)

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; A rogito di Notaio Cortelazzo Roberto in data 02/03/2010 ai nn. 22837/13787; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 09/03/2010 ai nn. 8050/1570; Formalità di riferimento: iscrizione n. 12620 del 2005.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro _____ ; Derivante da: A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di Notaio Sioni Luca in data 07/07/2015 ai nn. 46450/17246; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 08/07/2015 ai nn. 19380/3183.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro _____ ; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di Notaio Panella Bruno in data 14/11/2016 ai nn. 89503/39562; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 15/11/2016 ai nn. 36371/6625.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro _____ ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 02/10/2020 ai nn. 1568/2020 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia in data 21/10/2020 ai nn. 29929/20661.

Dati precedenti relativi ai corpi: B – Posto auto coperto (sub 29)

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A – Alloggio (sub 8)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE), Viale Trieste 128

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Spese complessive annue: 1.871,42 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non risultano

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla data delle perizia risulta non pagato l'esercizio finanziario delle spese condominiali del 2022 di € 1871,42

Millesimi di proprietà: 43,02/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Si precisa purtroppo, che la terrazza non è praticabile ai soggetti diversamente abili, in quanto presenta un dislivello di n. 2 gradini.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperito

Indice di prestazione energetica: Non reperito

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestato di Prestazione Energetica non è esistente e non si è potuto redigere il documento poiché, presupposto necessario è costituito dal requisito indispensabile della caldaia esistente che è priva di libretto di manutenzione. Il tutto privo di iscrizione presso il

Catasto Impianti Termici della Regione Veneto Da informazioni ricevute esite solo un Rapporto di Controllo effettuato dalla ditta n. protocollo 68/F in data 30.01.2013. Pertanto mancano i requisiti per l'elaborazione dell'APE.

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

Avvertenze ulteriori: Non rilevate

Identificativo corpo: B – Posto auto coperto (sub 29)

Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE), Viale Trieste

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Spese condominiali complessive annue: 243,17 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla data delle perizia risulta non pagato l'esercizio finanziario delle spese condominiali del 2022 di € 243,17

Millesimi di proprietà: 5,59/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non risultano

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cortelazzo Roberto, in data 02/03/2010, ai nn. 22838/13788; trascritto a Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 08/03/2010, ai nn. 7738/4522.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Trieste 128

Numero pratica: GPE CO3/256 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione complesso residenziale-commerciale con demolizione di fabbricati esistenti

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 18/07/2003 al n. di prot. 0034571

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 0022895

Abitabilità/agibilità in data 25-07-2008

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio (sub 8)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Trieste 128

Numero pratica: 03/256/V01

Intestazione:

Tipo pratica: Variante in corso d'opera e in sanatoria per opere eseguite in parziale difformità alla concessione (art. 97 1° e 3° comma L.R. 27.06.1985 N. 61)

Per lavori: Costruzione complesso residenziale-commerciale

Oggetto: Variante

Presentazione in data 21/11/2007 al n. di prot. 59745

Rilascio in data 14/04/2008 al n. di prot. 0021088

Abitabilità/agibilità in data 25-07-2008

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio (sub 8)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Trieste 128

Numero pratica: GPE F08/83
Intestazione: l.r. della

Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: Costruzione complesso residenziale-commerciale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/07/2008 al n. di prot. 0035587
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. La pratica non è mai stata rilasciata.
Abitabilità/agibilità in data 25/07/2008 al n. di prot. 0039884
Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio (sub 8)

Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Trieste

Numero pratica: GPE CO3/256 e successive varianti.
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Costruzione complesso residenziale-commerciale con demolizione di fabbricati esistenti
Oggetto: Nuova costruzione
Presentazione in data 18/07/2003 al n. di prot. 0034571
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 0022895
Abitabilità/agibilità in data 25-07-2008
Dati precedenti relativi ai corpi: B – Posto auto coperto (sub 29)

Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Trieste

Numero pratica: 03/256/V01
Intestazione:
Tipo pratica: Variante in corso d'opera e in sanatoria per opere eseguite in parziale difformità alla concessione (art. 97 1° e 3° comma L.R. 27.06.1985 N. 61)
Per lavori: Costruzione complesso residenziale-commerciale
Oggetto: Variante
Presentazione in data 21/11/2007 al n. di prot. 59745
Rilascio in data 14/04/2008 al n. di prot. 0021088
Abitabilità/agibilità in data 25-07-2008
Dati precedenti relativi ai corpi: B – Posto auto coperto (sub 29)

Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30025, Viale Trieste

Numero pratica: GPE F08/83
Intestazione: l.r. della

Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: Costruzione complesso residenziale-commerciale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/07/2008 al n. di prot. 0035587
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 25/07/2008 al n. di prot. 0039884
Dati precedenti relativi ai corpi: B – Posto auto coperto (sub 29)

23.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto riscontrabile si accerta la conformità edilizia.
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio (sub 8)

Posto auto [PA]

Per quanto riscontrabile si accerta la conformità edilizia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B – Posto auto coperto (sub 29)**23.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 48/2010 del 15.09.2010
Zona omogenea:	ZTO C1 Residenziale di nuova formazione (art. 22)
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 22 – ZTO C1 RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA - Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo - Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada - Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio - Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga - Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est - Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est - Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest - Tav. 1.8 Zoning 5000. Gussago - Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana</p> <p>DEFINIZIONE 1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti e l'integrazione delle opere di urbanizzazione. DESTINAZIONI D'USO 2. Sono ammesse le destinazioni di cui: - all'Art. 17 delle presenti NTO, per le ZTO C1; - all'Art. 17, comma 2, lett. a) delle presenti NTO ed inoltre è ammessa l'utilizzazione di parte dei locali per la collocazione di attività ai sensi delle lett. e) ed h) del medesimo articolo delle NTO, per le ZTO C1/s. MODALITÀ DI INTERVENTO 3. In queste zone il PI si attua per: - IED; - IED convenzionato; fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI. 4. Sono ammessi, nel rispetto degli indici fondiari di zona, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente. 5. Nelle zone già edificate, possono essere valutati singoli edifici o gruppi di edifici, privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano dimostrato da idonea documentazione, sui quali è possibile intervenire con la ristrutturazione RTE o RTU. Nei casi di ristrutturazione RTU dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegate ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'Amministrazione Comunale, in ogni caso l'intervento di RTU, con le modalità ivi previste, è ammesso solo nelle zone non soggette a PUA. CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI 6. È ammessa la tipologia edilizia isolata, abbinata, a schiera, in linea e a blocco. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 7. Per le ZTO C1, alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:- If mc/mq 1,00 (a seguito dell'entrata</p>

in vigore del regolamento edilizio di cui alla DGR 669/2018 i parametri edilizi riferiti alle volumetrie di tipo residenziale sono aumentati del 30%, l'entrata in vigore del REC ha efficacia per le definizioni tecniche uniformi a seguito dell'approvazione della variante specifica al PI) - Rc non superiore al 25% - H m 9,50 se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata - Dc H/2 con un minimo di m 5,00 - Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00 - Ds<7m minimo di m 5,00 - Ds>7m minimo di m 7,50 8. Per le ZTO C1/s, alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri: Nuova edificazione - Sf min mq 800 - V mc 600 ed un numero massimo di due unità abitative - H m 9,00 se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata - Dc H/2 con un minimo di m 5,00 - Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00 - Ds<7m minimo di m 5,00 - Ds>7m minimo di m 7,50 Edifici esistenti - Interventi ammessi Art. 3 del DPR 380/2001 - Ampliamento fino a mc 800, compreso l'esistente, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PI ed un numero massimo di tre unità abitative - H m 9,00 se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata - Dc H/2 con un minimo di m 5,00 - Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00 - Ds<7m minimo di m 5,00 - Ds>7m minimo di m 7,50 DISPOSIZIONI PARTICOLARI 9. Il Permesso di Costruire in mancanza di opere di urbanizzazione è condizionato all'impegno a realizzarle (con atto d'obbligo registrato e trascritto) e alla loro monetizzazione nei casi in cui la loro realizzazione risulti manifestamente impossibile. 10. Per la zona C1 ubicata in Via G. Galilei, a Nord del cimitero, e individuata con apposito simbolo (1), l'attuazione è subordinata a Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato con obbligo di realizzazione e cessione di un accesso ciclo-pedonale al cimitero. 11. Per la zona C1 ubicata in Via L. Capuana e individuata con apposito simbolo (2), l'attuazione è subordinata a Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato con obbligo di adeguamento delle opere di urbanizzazione (rifacimento e allargamento strada di accesso). 12. Per la zona C1 ubicata in Via Fornace e individuata con apposito simbolo (3), l'attuazione è subordinata a Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato con obbligo di realizzazione e cessione della viabilità di accesso alla zona C2 retrostante. 13. Per la zona C1 ubicata in Via Artico e individuata con apposito simbolo (4), l'attuazione è subordinata a Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato con obbligo di allargamento, adeguamento e cessione della viabilità di accesso a nord dell'area (Via Artico). 14. Nella zona C1 localizzata lungo Via Palazzine e individuata con il simbolo (7) l'attuazione degli interventi di nuova edificazione in aree libere è subordinata a Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato con obbligo di cessione a scopo perequativo della superficie classificata in ZTO F2V (Art.50 bis) localizzata a nord della ZTO C1 e compresa nel perimetro di variante. 15. Per la zona C1 ubicata in Via Cristoforo Botticelli e individuata con il simbolo (9) l'attuazione è subordinata a Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato con obbligo di:

	<p>•realizzazione e cessione di una fascia di parcheggio lungo strada avente profondità non inferiore a 7 metri e superficie non inferiore a 250 mq. •realizzazione del tratto di strada sul sedime del tracciato di proprietà comunale compreso nell'ambito di variante, avente anche funzione di spazio di manovra per l'accesso ai posti auto di cui al punto precedente. 17. Nella zona C1 localizzata lungo Via Palazzine e individuata con il simbolo (10) l'attuazione degli interventi di nuova edificazione in aree libere è subordinata a Intervento Edilizio Convenzionato (IEC) con obbligo di cessione a scopo perequativo sia delle aree classificate in ZTO F2P e F2V (Art.50 bis), sia delle superfici da destinare alla viabilità di progetto, comprese nel perimetro di variante e localizzate rispettivamente a ovest e a nord della nuova ZTO C1. 18. Nella zona C1 individuata a sud di via D'Antona e identificata con il simbolo (11) l'attuazione degli interventi di nuova edificazione in aree libere è subordinata a Intervento Edilizio Convenzionato (IEC) con obbligo di realizzazione della viabilità di accesso all'area e di cessione a scopo perequativo delle aree classificate in ZTO F2P e F2V (Art.50 bis), comprese nel perimetro di variante e localizzate rispettivamente a nord e a est della nuova ZTO C1.</p>
--	---

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio (sub 8)

Posto auto [PA]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 48/2010 del 15.09.2010
Zona omogenea:	ZTO C1 Residenziale di nuova formazione (art. 22)
Norme tecniche di attuazione:	Come Corpo A – Alloggio (sub 69) precedente

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B – Posto auto coperto (sub 29)

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al Corpo A – Alloggio (sub 8)

L'alloggio, ubicato in comune di Portogruaro, in viale Trieste n. 128, è compreso all'interno di un condominio, denominato "Residenza agli Aceri" formato da n. 3 piani fuori terra e un interrato ad uso autorimessa. L'appartamento si trova al piano terra ed è dotato anche di un posto auto scoperto esclusivo nell'area esterna di pertinenza condominiale. La costruzione del fabbricato è stata ultimata nel 2008. Attualmente, l'appartamento risulta affittato con contratto di locazione in scadenza a novembre 2024. L'abitazione si presenta con un vano ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno zona notte, camera matrimoniale, cameretta singola, bagno con finestra e terrazzo esterno d'angolo per tutta la lunghezza e larghezza dell'appartamento. I soffitti interni hanno altezza di m 2,70. Nel locale della zona giorno, nel bagno e nel ripostiglio i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e parquet nelle camere. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera chiara; le pareti del bagno sono prevalentemente in cerami-

ca. Le finestre e le portefinestre della zona giorno sono in legno verniciato con finitura trasparente, dotate di vetrocamera e protette esternamente con avvolgibili colore verde scuro. Le porte interne sono cieche rifinite in legno ad esclusione di quella del disimpegno che è vetrata. L'alloggio è dotato anche di un terrazzo con quota inferiore di due gradini rispetto all'alloggio stesso e risulta essere quasi alla stessa quota dell'area condominiale esterna. Gli ambienti risultano riscaldati da termosifoni ad esclusione del bagno che è dotato di scaldasalviette. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia alimentata a gas metano posta all'interno di un vano tecnico con accesso dalla terrazza, nello stesso vano è collocata anche la lavatrice.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari: Nessuno

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: regolato dalla separazione dei beni.

Superficie complessiva di circa mq **122,00**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: presumibilmente a platea; materiale: c.a. condizioni: presumibilmente ordinarie Riferito: all'intero fabbricato
Solai	tipologia: presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera condizioni: buoni Riferito: all'intero fabbricato
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito: all'intero fabbricato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: finestre e portefinestre in legno con vetrocamera; materiale: legno; protezione: avvolgibili in plastica; condizioni: buone; Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato finitura legno; condizioni: buone Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Manto di copertura	tipologia: tetto a più falde; materiale: tegole cotto; coibentazione: presumibilmente in lana di roccia; condizioni: buone Riferito: all'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: presumibilmente muratura di mattoni forati; coibentazione: presumibilmente in polistirolo rivestimento: tinteggiatura;

condizioni: buone
Riferito: all'intero fabbricato

Pavimentaz. Interna materiale: piastrelle ceramica nella zona giorno e nel bagno e parquet nelle camere;
condizioni: buone
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Soffitti interni materiale: intonacati e tinteggiati;
condizioni: buone
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Rivestimento ubicazione: nei bagni
materiale: piastrelle di ceramica;
condizioni: buone
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Impianti:

Antifurto Tipologia : a radar
conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Condizionamento tipologia: unità esterna + split interno;
alimentazione: elettrica;
rete di distribuzione: presumibilmente tubi in rame multistrato;
condizioni: buone;
conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Elettrico tipologia: sottotraccia;
tensione: 220V-380V;
condizioni: buone;
conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Fognatura tipologia: presumibilmente separata;
rete di smaltimento: tubi in PVC;
recapito: collettore o rete comunale;
ispezionabilità: non rilevata;
conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Gas tipologia: sottotraccia
rete di distribuzione: presumibilmente tubi in rame multistrato
condizioni: buone
conformità: conforme alle norme in vigore nella data d'installazione

Idrico tipologia: sottotraccia;
alimentazione: diretta da rete comunale;
rete di distribuzione: presumibilmente tubi in rame multistrato;
conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione
Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Termico tipologia: autonomo;

alimentazione: gas metano;
 rete di distribuzione: tubazioni multistrato in rame;
 diffusori: termosifoni parete e scaldavivande in bagno
 condizioni: sufficienti;
 conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione
 Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici si è verificato che le misure rilevate coincidono con quelle planimetriche catastali. 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
Alloggio (piano terra)	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00	€ 1.100,00
Terrazza (piano terra)	sup lorda di pavimento	52,00	0,50	26,00	€ 1.100,00

96,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazione di tipo civile

Accessori:

A1. Posto auto scoperto

assegnato su area esterna condominiale

Identificato al n. PA13 (come riportato nella planimetria allegata all'atto, di compravendita.

Posto al piano terra

Individuato da segnaletica orizzontale sua area esterna asfaltata

Sviluppa una superficie complessiva di 12.00 mq

Destinazione urbanistica: Come il bene principale

Valore a corpo: € **3.000,00**

Note: Il posto auto è ricavato nell'area scoperta condominiale del lato est del fabbricato è individuato con la sigla PA13 titolo esclusivo di servitù perpetua.

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al **Corpo B – Posto auto coperto (sub 29)**

Il posto auto è compreso in un edificio condominiale e si trova nell'interrato ad uso autorimessa. E' ubicato

in comune di Portogruaro, viale Trieste 128, con accesso, mediante un'ampia rampa dalla viabilità esterna condominiale L'autorimessa è costituita da una grande superficie suddivisa in stalli (posti auto) e aree di manovra coincidenti con la maglia dei pilastri strutturali del solaio. E' pavimentata in massetto di calcestruzzo liscio con finiture al quarzo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate così come il soffitto. E' dotata di illuminazione anche di emergenza e sistema antincendio con estintori.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: regolato dalla separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici si è verificato che le misure rilevate coincidono 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
Posto auto coperto (piano interrato)	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00	€ 1.100,00

7,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimessa

Sottocategoria: Posto auto coperto

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 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:

Ufficio del 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 di: Portogruaro.

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

Abitazioni: normale €/mq 1100,00 - 1300,00

Abitazioni: ottimo €/mq 1350,00 - 1750,00

24.2 Valutazione corpi:

CORPO A(sub 8): ALLOGGIO PIANO TERRA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio (piano terra)	70,00	€ 1.100,00	€ 77.000,00
Terrazza (piano terra)	26,00	€ 1.100,00	€ 28.600,00

Stima sintetica comparative semplificata	€ 105.600,00
Valore corpo	€ 105.600,00
Valore accessori (posto auto scoperto)	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 108.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.600,00

CORPO B(sub 29): POSTO AUTO COPERTO PIANO INTERRATO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto sub 29	7,00	€ 1.100,00	€ 7.700,00

Stima sintetica comparative semplificata	€ 7.700,00
Valore corpo	€ 7.700,00
Valore complessivo intero	€ 7.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.700,00

Riepilogo:

<i>Riferimento</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto</i>
CORPO A (sub 8)	Alloggio piano terra	96,00	€ 108.600,00	€ 108.600,00
CORPO B (sub 29)	Alloggio piano terra	7,00	€ 7.700,00	€ 7.700,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore immobile alloggio piano terra (sub 8)	€ 108.600,00
Valore immobile posto auto coperto piano interrato (sub 29)	€ 7.700,00
totale	€ 116.300,00

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%) **€ 17.445,00**

24.4 Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 98.855,00**

24.5 Regime fiscale della vendita € 98.855,00

Note finali dell'esperto:

I lotti oggetto di perizia sono tre, per essere costituiti da beni di natura e tipologia diverse e quindi con diversi criteri di valutazione ed infine con maggiore possibilità per la loro assegnazione. Quasi tutti non necessitano di importanti interventi di ristrutturazione edilizia.

Nel primo lotto: è inserito il **negozio di Caorle** in località Porto Santa Margherita. È accertata l'interessante buona posizione per un'attività come quella attualmente insediata. Le condizioni generali dell'immobile portano a ritenere che con limitati interventi di manutenzione, possa essere adatto all'immediato utilizzo; comunque la pur contenuta vetustà dei pavimenti, delle vetrine e la mancanza di impianti, attenuano l'appetibilità dei potenziali acquirenti. Inoltre è da tenere in considerazione che la zona presenta un forte rallentamento del mercato immobiliare a carattere commerciale. Un po' meglio il mercato quello residenziale turistico.

Considerando quindi:

- l'attuale stasi del mercato degli immobili commerciali;
- il taglio di superficie;
- le condizioni e l'età dell'immobile;
- la necessità di interventi manutentivi;
- 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 1.150,00 €/mq

Il secondo lotto, comprende l'**appartamento a Portogruaro in via A. Sommariva 28**. Viste le caratteristiche generali, le finiture, il livello di piano, la favorevole posizione e le buone condizioni di conservazione si potrebbe considerare sicuramente interessante. Purtroppo è stato effettuato un abuso edilizio al quinto piano, ove è stata ricavata abusivamente l'attuale zona notte nei locali destinati viceversa dalla norma edilizia a soffitta non abitabile. Era stata avviata una procedura di condono, poi abbandonata e attualmente giace presso l'Ufficio tecnico comunale. La pur modesta rimessa in pristino dei locali è obbligatoria e comporta anche correzioni e adeguamenti catastali. Pregio viene conferito dall'architettura dell'edificio e dalle finiture interne. Maggiore interesse per l'immobile viene conferito dalla dotazione della cantina e dai due posti auto coperti situati nel piano interrato.

Considerando quindi:

- l'attuale stasi del mercato degli immobili;
- il taglio di superficie, il livello di piano;
- le condizioni e l'età dell'immobile;
- 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 1.450,00 €/mq

Il terzo lotto infine, riguarda l'**appartamento a Portogruaro in Viale Trieste**. La zona è piuttosto periferica ma ben collegata. Adiacente è la Strada Statale alquanto trafficata. Nella valutazione si considerano le buone caratteristiche generali dell'immobile e delle parti condominiali, le finiture e le condizioni di conservazione che risultano buone. Certamente il livello di piano dell'alloggio, la geometria, le dimensioni e la quota della terrazza, inferiore di due gradini dall'appartamento quasi come l'area esterna, non sono ottimali. Risultano in buono stato gli impianti: termico, idrosanitario ed elettrico.

Si tiene conto anche, della dotazione del posto auto coperto, nell'interrato, e dell'altro posto auto esclusivo, nell'area scoperta esterna condominiale.

Considerando quindi:

- l'attuale stasi del mercato degli immobili;
- il taglio di superficie, il livello di piano;
- le condizioni e l'età dell'immobile;

- 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 1.100,00 €/mq

Data generazione:
14/07/2022

L'Esperto alla stima
Ing. Umberto Natalucci

ALLEGATI

Viene allegata alla presente stima la documentazione suddivisa per lotti con la seguente individuazione: L1 = Lotto 001 – L2=Lotto 002 – L3=Lotto 003

01_L1_Atto di provenienza;
 01_L2_Atto di provenienza;
 01_L3_Atto di provenienza;
 02.L1_Documentazione fotografica;
 02.L2_Documentazione fotografica;
 02.L3_Documentazione fotografica;
 03.L1_Elaborato Pianta piano terra Sub 27 ;
 03.L2.01_Elaborato. Pianta piano quarto e quinto Sub 69 (rilevato);
 03.L2.02_Elaborato Pianta piano quarto e quinto Sub 69 (Var. P.d.C. Approvata);
 03.L3_Elaborato Pianta piano terra Sub 8
 04.L1_Estratto Planimetria PRGC;
 04.L2_Estratto Planimetria PRGC;
 04.L3_Estratto Planimetria PRGC;
 05.L1_NTO PRGC Art. 13 - ZTO B;
 05.L2_NTO PRGC Art. 29 - ZTO D4;
 05.L3_NTO PRGC Art. 22 - ZTO C1;
 06.L1_Estratto Mappa Catastale;
 06.L2_Estratto Mappa Catastale;
 06.L3_Estratto Mappa Catastale;
 07.L1_Planimetria Catastale Sub 27;
 07.L2.01_Planimetria Catastale Sub 69;
 07.L2.02_Planimetria Catastale Sub 71;
 07.L2.03_Planimetria Catastale Sub 72;
 07.L3.01_Planimetria Catastale Sub 8;
 07.L3.02_Planimetria Catastale Sub 29;
 08.L1_Visura Catasto Fabbricati Sub. 27;
 08.L2.01_Visura Catasto Fabbricati Sub. 69;
 08.L2.02_Visura Catasto Fabbricati Sub. 71;
 08.L2.03_Visura Catasto Fabbricati Sub. 72;
 08.L3.01_Visura Catasto Fabbricati Sub. 8;
 08.L3.02_Visura Catasto Fabbricati Sub. 29;
 09.L1_Visura Storica Catasto Fabbricati Sub. 27;
 09.L2_Visura Storica Catasto Fabbricati. Sub. 69;
 09.L3_Visura Storica Catasto Fabbricati Sub. 8;
 10.L1_Elaborato Planimetrico Mappale 161 SUB 27 .pdf
 10.L2.01_Elaborato Planimetrico Mappale 2191 Sub 69;
 10.L2.02_Elab Planimetrico Mappale 2192 Sub 71-72;
 10.L3_Elab Planimetrico Mappale 1032 Sub 8-29;
 11.L2_Comunicaz. Uffici Comunali Sub 69;
 12.L1_Ortofoto Lotto 001;
 12.L2_Ortofoto Lotto 002;
 12.L3_Ortofoto Lotto 003,