

---

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

promossa da: **Banca di Treviso Spa- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **220/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2015 ore 09:00

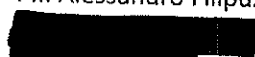
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**


**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - VIA ROMA n°49**

**Lotto 002 - VIA ROMA 49/A**

**Esperto alla stima:** P.I. Alessandro Filipuzzi

**Codice fiscale:** 

**Partita IVA:** 

**Studio in:** vicolo Concavo 11 - 33097 Spilimbergo

**Telefono:** 042740548

**Fax:** 042751315

**Email:** info@studiofilipuzzi.it

**Pec:** alessandro.filipuzzi@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Roma, n°49. - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 001 - VIA ROMA n°49

**Corpo:** ABITAZIONE

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

**Dati Catastali:** Area di enti urbani e promiscui. , sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 169, subalterno -, scheda catastale -, qualità E.U., classe -, superficie catastale 0.02,40, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -, [REDACTED], proprietaria per 1/1., foglio 11, particella 169, subalterno 4, scheda catastale prot. VE 0038906, indirizzo Via Roma, 49, scala -, interno -, piano T-1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A/3, classe 4<sup>^</sup>, consistenza Vani 3.5, superficie -, rendita € 180,76, [REDACTED] proprietaria per 1/1., foglio 11, particella 169, subalterno 6, scheda catastale VE 0038906, indirizzo Via Roma, 49, scala -, interno -, piano T, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/6, classe 7<sup>^</sup>, consistenza mq. 14, superficie mq. 18, rendita € 29,64.

**Bene:** Via Roma 49/A - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 002 - VIA ROMA 49/A

**Corpo:** NEGOZIO

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** Area di enti urbani promiscui. , sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 169, subalterno -, scheda catastale -, qualità E.U., superficie catastale 0.02,40, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --, [REDACTED] propr. 1/1., foglio 11, particella 169, subalterno 5, scheda catastale SUB.5, indirizzo Via Roma , scala -, interno -, piano Terra, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/1, classe 9<sup>^</sup>, consistenza mq.38, superficie mq.49, rendita € 596,61

### 2. Possesso

**Bene:** Via Roma, n°49. - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 001 - VIA ROMA n°49

**Corpo:** ABITAZIONE

**Possesso:** Libero

**Bene:** Via Roma 49/A - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 002 - VIA ROMA 49/A

**Corpo:** NEGOZIO

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Roma, n°49. - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 001 - VIA ROMA n°49

**Corpo:** ABITAZIONE

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

**Bene:** Via Roma 49/A - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 002 - VIA ROMA 49/A

**Corpo:** NEGOZIO

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

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Roma, n°49. - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 001 - VIA ROMA n°49

**Corpo:** ABITAZIONE

**Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., Banca di Treviso Spa, Profamily Spa

**Bene:** Via Roma 49/A - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 002 - VIA ROMA 49/A

**Corpo:** NEGOZIO

**Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., Banca di Treviso Spa, Profamily Spa

#### 5. **Comproprietari**

**Beni:** Via Roma, n°49. - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotti:** 001 - VIA ROMA n°49

**Corpo:** ABITAZIONE

**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** Via Roma 49/A - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotti:** 002 - VIA ROMA 49/A

**Corpo:** NEGOZIO

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. **Misure Penali**

**Beni:** Via Roma, n°49. - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 001 - VIA ROMA n°49

**Corpo:** ABITAZIONE

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Roma 49/A - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 002 - VIA ROMA 49/A

**Corpo:** NEGOZIO

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Roma, n°49. - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 001 - VIA ROMA n°49

**Corpo:** ABITAZIONE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Roma 49/A - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 002 - VIA ROMA 49/A

**Corpo:** NEGOZIO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Roma, n°49. - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 001 - VIA ROMA n°49

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Via Roma 49/A - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 002 - VIA ROMA 49/A

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)  
Località/Frazione Fossalta di Portogruaro  
Via Roma, n°49.

**Lotto: 001 - VIA ROMA n°49**

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: ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fossalta di Portogruaro, Via Roma, n°49.**

Note: Trattasi di monolocale con garage situati al piano terra e primo di un fabbricato civile costituito da tre unità immobiliari: monolocale abitativo, garage e negozio.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui. , sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 169, subalterno -, scheda catastale -, qualità E.U., classe -, superficie catastale 0.02,40, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Derivante da: Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 24.11.1975 - Ente Urbano - superficie di Are 0.02,10; -tipo mappale del 08.06.1992 n°45623.1/92 in atti dal 16/06/2004 - prot. Ve 0122132. Nella variazione è stato soppresso il mapp.171.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Il mapp. 169 confina con: -a Nord mapp.1725; -a Sud mapp. 170-172; -a Est mapp. 177; -a Ovest con strada comunale via Roma.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/1., foglio 11, particella 169, subalterno 4, scheda catastale prot. VE 0038906, indirizzo Via Roma, 49, scala -, interno -, piano T-1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A/3, classe 4^, consistenza Vani 3.5, superficie -, rendita € 180,76

Derivante da: 1.-PROPR.: [redacted] e [redacted]  
[redacted] in forza di: -Atto di compravendita in data 12.10.1982 rep. n.70106 notaio Pasqualis, trascritto a Venezia il 02.11.1982 ai n°17091/13892; beni in Fossalta di Portogruaro fg.11 mapp.172-438/4-via Roma-T-1°-Cat.a/5-CI.1^--Vani3-R.C.E.150.

2.-PROPR.: [redacted] per la quota di 2/9, [redacted]

per la quota di 2/9, per la quota di 2/9, per la quota di 3/9, proprietari da ante ventennio in forza di: - Successione legittima di o apertasi il 26.10.1991 registrata a Portogruaro den. n.18 vol.279, trascritta a Venezia il 04.05.1992 ai nn.10646/7876. Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.169 graffato al n.438 sub 2 e n.171 graffato al n.438 sub 3. Eredi: per la quota di 2/9, per la quota di 2/9, per la quota di 3/9, di proprietà. Accettazione tacita d'eredità, atto in data 03.04.2006 rep. n.89982 notaio Maurizio Bianconi, trascritta a Venezia il 07.04.2006 ai nn.15780/9129 (in detta trascrizione è indicato l'immobile identificato al catasto fabbricati F.11 n.169 sub 2 come derivato in seguito a variazioni degli originari indicati in denuncia di successione). -08.06.1992 tipo mappale n.45623: catasto terreni la fusione di F.11 n.169 are 2.10 e n.171 are 0.30 originava il F.11 n.169 are 2.40 ente urbano. -16.06.1992 variazione n.8229 - divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e classamento: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.169 graffato al n.438 sub 2, n.171 graffato al n.438 sub 3, e costituzione di F.11 n.438 sub 7 e 8.

3.-PROPR.: per la quota di 1/3, per la quota di 1/3, per la quota di 1/3, proprietari in forza di: -Successione legittima di apertasi il 25.05.2003 registrata a Portogruaro den. n.65 vol.356, trascritta a Venezia il 23.01.2004 ai nn.2381/1518. Il de cuius era proprietario della quota di 1/3 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.438 sub 7 e 8. Eredi: per la quota di 1/9, per la quota di 1/9, per la quota di 1/9, di proprietà. Accettazione tacita d'eredità, atto in data 03.04.2006 rep. n.89982 notaio Maurizio Bianconi, trascritta a Venezia il 07.04.2006 ai nn.15781/9130 (in detta trascrizione è indicato l'immobile identificato al catasto fabbricati F.11 n.169 sub 2 come derivato in seguito a variazioni degli originari indicati in denuncia di successione).

4.-PROPR.: proprietaria in forza di: -Atto di compravendita in data 03.04.2006 rep. n.89982 notaio Maurizio Bianconi, trascritta a Venezia il 07.04.2006 ai nn.15782/9131. Immobile acquistato identificato al catasto fabbricati F.11 n.169 sub 2. Quadro D nota di trascrizione - ulteriori informazioni: "Si precisa che in taluni titoli di provenienza la signora figura anche come nata il 16 ottobre 1938, trattandosi ovviamente della medesima persona, chiedendo che di ciò si tenga conto nell'esecuzione delle formalità di trascrizione e voltura connesse e dipendenti dal presente atto. La vendita è stata fatta ed accettata in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge, in particolare lo scoperto comune mapp. 169 sub. 1 (già mapp. 438 sub. 11) bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3." -30.08.2005 variazione n.50668 - divisione e fusione: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.438 sub 7, 8 e costituzione di F.11 n.438 sub 9, 10, 11. -16.03.2006 variazione n.7255 - variazione per modifica identificativo: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.438 sub 9 e costituzione di F.11 n.169 sub 2. -16.03.2006 variazione n.7260 - variazione per modifica identificativo: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.438 sub 11 e costituzione di F.11 n.169 sub 1. -30.08.2006 variazione n.28621 - variazione nel classamento: catasto fabbricati F.11 n.169 sub 2. -24.02.2009 variazione n.4691 - divisione e ristrutturazione: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.169 sub 2 e costituzione di F.11 n.169 sub 4, 5 e 6. -29.12.2009 variazione n.67969 - variazione nel classamento: catasto fabbricati F.11 n.169 sub 4, 5 e 6.

5.-PROPR.: proprietaria in forza di: -Atto di compravendita in data 27.01.2010 rep. n.149245 notaio Giovanni Pascatti, trascritto a Venezia il 05.02.2010 ai nn.4351/2543. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.11 n.169 sub 4, 5 e 6. Quadro D nota di trascrizione - ulteriori informazioni: "Nella vendita sono comprese le parti comuni dell'edificio, ed in particolare il F.11 m.n.169 sub 1 (scoperto comune ai sub 3-4-5

e 6), il tutto in proporzione alle quote rispettive, richiamandosi qui espressamente gli artt.1117 e seguenti del codice civile " -09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.11 n.169 sub 4, 5 e 6. Servitù; convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: negativo.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato privo di millesimi di proprietà sulle parti comuni.

Confini: Il mapp.169 sub.4 confina con: -a Nord con parti comuni e mapp. 1725; -a Est con mapp.169 sub.6; -a Sud con parti comuni e mapp. 169 sub.1; -a Ovest con parti comuni e strada via Roma.

Note: Unità immobiliare sub. 4 facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F.11 n.169 ente urbano are 2.40. Corte comune a tutti i sub del mappale n.169 identificata nel Catasto Fabbricati al F.11 n.169 sub 1 - bene comune non censibile.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/1., foglio 11, particella 169, subalterno 6, scheda catastale VE 0038906, indirizzo Via Roma, 49, scala -, interno -, piano T, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/6, classe 7<sup>^</sup>, consistenza mq. 14, superficie mq. 18, rendita € 29,64.

Derivante da: 1.-PROPR.: [redacted] e [redacted] in forza di: -Atto di compravendita in data 12.10.1982 rep. n.70106 notaio Pasqualis, trascritto a Venezia il 02.11.1982 ai n°17091/13892; beni in Fossalta di Portogruaro fg.11 mapp.172-438/4-via Roma-T-1°-Cat.a/5-Cl.1<sup>^</sup>-Vani3-R.C.f.150.

2.-PROPR.: [redacted] per la quota di 2/9, [redacted] per la quota di 2/9, [redacted] per la quota di 2/9, [redacted] per la quota di 3/9, proprietari da ante ventennio in forza di: - Successione legittima di [redacted] o [redacted] apertasi il 26.10.1991 registrata a Portogruaro den. n.18 vol.279, trascritta a Venezia il 04.05.1992 ai nn.10646/7876. Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.169 graffato al n.438 sub 2 e n.171 graffato al n.438 sub 3. Eredi: [redacted] per la quota di 2/9, [redacted] per la quota di 2/9, [redacted] per la quota di 2/9, [redacted] per la quota di 3/9, di proprietà. Accettazione tacita d'eredità, atto in data 03.04.2006 rep. n.89982 notaio Maurizio Bianconi, trascritta a Venezia il 07.04.2006 ai nn.15780/9129 (in detta trascrizione è indicato l'immobile identificato al catasto fabbricati F.11 n.169 sub 2 come derivato in seguito a variazioni degli originari indicati in denuncia di successione). -08.06.1992 tipo mappale n.45623: catasto terreni la fusione di F.11 n.169 are 2.10 e n.171 are 0.30 originava il F.11 n.169 are 2.40 ente urbano. -16.06.1992 variazione n.8229 – divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e classamento: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.169 graffato al n.438 sub 2, n.171 graffato al n.438 sub 3, e costituzione di F.11 n.438 sub 7 e 8.

3.-PROPR.: [redacted] per la quota di 1/3, [redacted] per la quota di 1/3, [redacted] per la quota di 1/3, proprietari in forza di: -Successione legittima di [redacted] apertasi il 25.05.2003 registrata a Portogruaro den. n.65 vol.356, trascritta a Venezia il 23.01.2004 ai nn.2381/1518. Il de cuius era proprietario della quota di 1/3 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.438 sub 7 e 8. Eredi: [redacted] per la quota di 1/9, [redacted] per la quota di 1/9, [redacted] per la quota di 1/9, di proprietà. Accettazione tacita d'eredità, atto in data 03.04.2006 rep. n.89982 notaio Maurizio Bianconi, trascritta a Venezia il 07.04.2006 ai nn.15781/9130 (in detta trascrizione è indicato l'immobile identificato al catasto fabbricati F.11 n.169 sub 2 come derivato in seguito a variazioni degli originari indicati in denuncia di successione).

4.-PROPR.: [redacted] proprietaria in

forza di: -Atto di compravendita in data 03.04.2006 rep. n.89982 notaio Maurizio Bianconi, trascritta a Venezia il 07.04.2006 ai nn.15782/9131. Immobile acquistato identificato al catasto fabbricati F.11 n.169 sub 2. Quadro D nota di trascrizione – ulteriori informazioni: “Si precisa che in taluni titoli di provenienza la signora [REDACTED] figura anche come nata il 16 ottobre 1938, trattandosi ovviamente della medesima persona, chiedendo che di ciò si tenga conto nell'esecuzione delle formalità di trascrizione e voltura connesse e dipendenti dal presente atto. La vendita è stata fatta ed accettata in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge, in particolare lo scoperto comune mapp. 169 sub. 1 (già mapp. 438 sub. 11) bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3.” -30.08.2005 variazione n.50668 – divisione e fusione: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.438 sub 7, 8 e costituzione di F.11 n.438 sub 9, 10, 11. -16.03.2006 variazione n.7255 – variazione per modifica identificativo: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.438 sub 9 e costituzione di F.11 n.169 sub 2. -16.03.2006 variazione n.7260 – variazione per modifica identificativo: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.438 sub 11 e costituzione di F.11 n.169 sub 1. -30.08.2006 variazione n.28621 - variazione nel classamento: catasto fabbricati F.11 n.169 sub 2. -24.02.2009 variazione n.4691 – divisione e ristrutturazione: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.169 sub 2 e costituzione di F.11 n.169 sub 4, 5 e 6. -29.12.2009 variazione n.67969 - variazione nel classamento: catasto fabbricati F.11 n.169 sub 4, 5 e 6.

5.-PROPR.: [REDACTED] proprietaria in forza di: -Atto di compravendita in data 27.01.2010 rep. n.149245 notaio Giovanni Pascatti, trascritto a Venezia il 05.02.2010 ai nn.4351/2543. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.11 n.169 sub 4, 5 e 6. Quadro D nota di trascrizione – ulteriori informazioni: “Nella vendita sono comprese le parti comuni dell'edificio, ed in particolare il F.11 n.169 sub 1 (scoperto comune ai sub 3-4-5 e 6), il tutto in proporzione alle quote rispettive, richiamandosi qui espressamente agli artt.1117 e seguenti del codice civile ” -09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.11 n.169 sub 4, 5 e 6. Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: negativo.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato privo dei millesimi di proprietà sulle parti comuni.

Confini: Il mapp. 169 sub. 6 confina con: -a Nord con parti comuni e mapp. 1725; -a Est con mapp.177; -a Sud con parti comuni e mapp. 169 sub.1; -a Ovest con mapp.169 sub.4.

Note: Unità immobiliare sub. 6 facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F.11 n.169 ente urbano are 2.40. Corte comune a tutti i sub del mappale n.169 identificata nel Catasto Fabbricati al F.11 n.169 sub 1 - bene comune non censibile.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente al sub. n°4 si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato: -eliminazione antibagno monolocale piano primo. Relativamente al sub. n°6 non si sono riscontrate difformità rispetto al progetto approvato.

Regolarizzabili mediante: Variazione scheda catastale sub.4 e presentazione presso Agenia del territorio Catasto Fabbricati di

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione antibagno con due pareti interne.

Variazione scheda catastale sub.4.: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



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

Il lotto 001 è costituito da un monocale ad uso abitazione e annesso garage-ripostiglio, posto in un fabbricato civile comprendente tre unità immobiliari: n° 1 monocale abitativo, garage e un negozio. L'edificio insiste su terreno di pertinenza con corte interna comune ai sub.3-4-5-6, ubicato nella zona centrale della città di Fossalta di Portogruaro - in posizione adeguatamente servita da viabilità urbana; la zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali e commerciali.

**Caratteristiche zona:** in centro storico degradata

**Area urbanistica:** centro storico a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro a Km.8.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** -.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: atto esecutivo pignoramento immobili.; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/08/2014 ai nn. 1553 registrato a Pordenone in data ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 18/09/2014 ai nn. 23049/16610; Immobili in Fossalta di Portogruaro fg.11 mapp.169 sub.4-5-6..

- Pignoramento a favore di Banca di Treviso Spa contro ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/03/2015 ai nn. 418 iscritto/trascritto a Venezia in data 19/03/2015 ai nn. 7260/5306.; Immobili n Fossalta di Portogruaro fg.11 mapp.169 sub. 4-5-6. .

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] ; Derivante da: mutuo fondiario.; Importo ipoteca: € 330.000,00; Importo capitale: € 164.500,00 ; A rogito di notaio Pascatti in data 27/01/2010 ai nn. 149246/37794; Registrato a Venezia; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 05/02/2010 ai nn. 4352/896 ; Note: Immobili in Fossalta di Portogruaro fg.11 mapp.169 sub.4-5-6.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Treviso Spa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo tribunale di Treviso.; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 41.255,08 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 06/12/2012 ai nn. 7841; Registrato a Venezia; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 05/03/2013 ai nn. 6696/824 ; Note: Immobili in Fossalta di Portogruaro fg.11 mapp.169 sub.4-5-6.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED] contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo tribunale di Pordenone.; Importo ipoteca: € 50.478,00; Importo capitale: € 32.943,38 ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/05/2014 ai nn. 1554; Registrato a Venezia; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 29/07/2014 ai nn. 19382/2876 ; Note: Immobili in Fossalta di Portogruaro fg.11 mapp.169 sub.4-5-6.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.000,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** Fabbricato sprovvisto di tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** con esecuzione di opere.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Valido fino al 17/03/2026 - codice identificativo 28183/2016.

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

**Avvertenze ulteriori:** -

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Propr. [REDACTED]  
[REDACTED] per succ. legittima in morte di [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 25/05/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - trascritto a Venezia in data 07/04/2006 ai nn. 15780/9129.  
Note: Comune di Fossalta di Portogruaro - Fg.11 mapp.169 sub.2 in relazione all'atto notaio Bianconi n°89982/21263 di rep. del 03-04-2006.

**Titolare/Proprietario:** Propr. [redacted] per succ. legittima in arte di [redacted] dal 25/05/2003 al 03/04/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - trascritto a Venezia in data 07/04/2006 ai nn. 15780/9129.  
 Note: Comune di Fossalta di Portogruaro - Fg.11 mapp.169 sub.2 in relazione all'atto notaio Bianconi n°89982/21263 di rep. del 03-04-2006.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] (Fg.11 mapp. 169 sub.2) dal 03/04/2006 al 27/01/2010. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Bianconi in data 03/04/2006 ai nn. 89982/21263 - registrato a Venezia in data ai nn. - trascritto a Venezia in data 07/04/2006 ai nn. 15782/9131.

**Titolare/Proprietario:** Propr.: [redacted] per 1/1. dal 27/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Pascatti in data 27/01/2010 ai nn. 149245/37793 - registrato a Venezia in data ai nn. - trascritto a Venezia in data 05/02/2010 ai nn. 4351/2543.

Note: Nella suddetta vendita sono comprese le parti comuni dell'edificio ed in particolare il fg.11 mapp.169 sub.1 (scoperto comune ai sub.3-4-5-6), il tutto in proporzione alle quote rispettive richiamandosi gli artt. 1117 e seguenti del c.c.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso a costruire n°25

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione fabbricato civile.

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 20/06/2006 al n. di prot. 6093

Rilascio in data 25/09/2006 al n. di prot. perm. costr. 25

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 35

NOTE: In data 05/03/2009 è stato rilasciato dal Comune di Fossalta di Portogruaro il Permesso a Costruire n°41/08 In sanatoria alla ditta [redacted], giusta domanda del 06/08/2008 - prot. n°7868. In data 06/08/2008 è stata stipulata convenzione privata tra la ditta [redacted] proprietario del terreno confinante mapp.167 del fg.11 per l'innalzamento di un muro preesistente sull'immobile in oggetto a confine con la proprietà [redacted] convenzione depositata presso il Comune in data 06/08/2008 al n°7868 di prot. I lavori per la ristrutturazione dell'edificio sono iniziati in data 29/09/2006 e terminati in data 09/03/2009. Agli atti del Comune risultano depositate le seguenti certificazioni: - dichiarazione del DD.L. che, relativamente alla ristrutturazione del fabbricato, non sono previste opere strutturali soggette a collaudo statico ai sensi della L. 1086/71 e L. 64/74. -relazione del DD.L. relativa all'isolamento acustico; -dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento; -dichiarazione di conformità sottoscritta dal progettista e direttore lavori. Tutte le suddette certificazioni sono state depositate presso il Comune di Fossalta di Portogruaro in data 12/03/2009 prot. n°2415. Risultano inoltre depositate: -dichiarazione di conformità sottoscritta dal DD.L.-Impresa-Progettista, depositata in data 26/06/2009 al n°6384 di prot.; -autorizzazione scarico acque reflue domestiche e assimilate rilasciata dal Comune in data 22/06/2009 - prot. 6180/09. -dichiarazione di conformità relativa all'imp. elettrico da parte della ditta [redacted] del 10/08/2008, depositata in Comune in data 26/06/2009 al n°6384 prot.; -dichiarazione di conformità relativa alla linea gas del 31/07/2008.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Terra: non si sono riscontrate difformità rispetto al progetto approvato. Piano Primo: eliminazione pareti interne anti-bagno.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione al Comune.

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione di due pareti interne anti-bagno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	P.R.G. approvato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n°6099 del 25/10/1991 e successive varianti vigenti. Piano di assetto del Territorio (P.A.T.) adottato con deliberazione di C.C. n°17d
Zona omogenea:	Secondo il vigente Piano degli Interventi, l'immobile ricade in ZONA RESIDENZIALE B1 ricompresa in AREA DI DEGRADO e in ambito VINCOLO PAESSAGGISTICO D.LGS.42/2004 CORSI D'ACQUA ex L. 431/1985.
Norme tecniche di attuazione:	La zona comprende la parte di territorio totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti; la zona B1 è localizzata prevalentemente nel capoluogo e caratterizzata da edifici prevalentemente a blocco isolato con alta densità edilizia. Il P.I. si attua per IED; è ammessa la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata. Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le destinazioni ad essa complementari quali: negozi con relativi depositi e magazzini; pubblici esercizi con relativi depositi e magazzini; uffici professionali e commerciali, ecc. Il P.R.C. si articola in disposizioni strutturali contenute nel P.A.T. (Piano di assetto del territorio) ed in disposizioni operative contenute nel P.I. (Piano degli interventi). Parametri urbanistici ed edilizi: $I_f = mc/mq. 2,00$ fatto salvo quanto previsto nelle tavole di progetto e schede progettuali; $R_{cf}$ non superiore al 30%; $H = ml.9,00$ ; $N = n^{\circ}3$ piani; $D_c = D_f/2$ con minimo di $ml.5,00$ - è ammessa la costruzione a confine

	nel caso di edifici a cortina continua e ampliamento di edifici esistenti; Df=altezza del fabbricato piu' alto con minimo ml.10 riducibili a m.8,00 tra fabbricati con pareti non finestrate; Ds= ml.5,00 per strade di larghezza di ml.7,00; ml.7,50 strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml. Parte dell'immobile ha un grado di protezione: tipologia architettonica "Ac" e grado di protezione "3" - restauro propositivo conservativo. L'edificio appartiene alla tipologia architettonica "Edifici residenziali a carattere locale "A" - casa rurale in linea o a blocco "a" a due o piu' piani con tetto a due o quattro falde. Muratura in cotto a tessitura mista o intonacata. Grado di protezione 3: "Restauro propositivo": sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificio in funzioni delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari. Oltre a quanto suddetto, devono essere rispettate le norme contenute nel Piano degli Interventi - Norme Tecniche Operative del Comune di Fossalta di Portogruaro ed indicate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 2,00
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9,00 m.
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Terra: non si sono riscontrate difformità rispetto al progetto approvato. Piano Primo: eliminazione antibagno con pareti interne. Regularizzabili mediante: Comunicazione Comune di Fossalta di Portogruaro. Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione pareti interne anti-bagno.

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

Note generali sulla conformità: Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 della Legge n°47/85 relativamente alle unità immobiliari fg.11 mapp. 169 sub.4-6, come da certificato rilasciato dal Comune di Fossalta di Portogruaro ed allegato alla presente.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **ABITAZIONE**

I beni immobili in oggetto sono costituiti da un monolocale ad uso abitazione (sub.4) e garage (sub. 6), posti al piano terra e primo di un fabbricato civile comprendente n°3 unità immobiliari con ingressi indipendenti. Il fabbricato, di forma regolare, è elevato parte su n°2 e parte su n°1 piano fuori terra e comprende il monolocale abitativo, garage ed un negozio.

L'appartamento, al quale si accede dalla corte esclusiva interna, censita catastalmente al fg.11 mapp.169 sub.1, (bene comune non censibile tra le u.i. sub.3-4-5-6), è costituito dal piano terra comprendente l'ingresso con scala a chiocciola, ripostiglio; il piano primo con ingresso dalla terrazza esterna alla quale si accede dal vano scale, comprende il monolocale e bagno.

L'accesso al garage posto al piano terra, avviene dall'ingresso al piano terra e dal portone prospiciente la corte interna.

L'unità immobiliare abitativa ha superficie coperta di mq. 65,34, volume vuoto per pieno di mc. 400,00; Il garage ha superficie lorda di mq. 18,13 e la terrazza ha superficie di mq. 22,39. Per quanto accertabile e dalla documentazione depositata presso il Comune, il fabbricato è costruito con strutture portanti verticali in c.a. e muratura di laterizio con intercapedine interna in polistirene da cm.6, solaio di piano in laterocemento con isolamento in polistirene da cm.6 accoppiato a soletta in isokal" e rivestimento tipo "isolmant" tra l'unità immobiliare commerciale e residenziale; tetto a una falda in travi di legno abete da cm. 16x9, soprastante tavolato in tavole di legno e copertura in coppi, polistirene da cm.6 accoppiato ad intercapedine d'aria per i solai di copertura; grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, pareti esterne intonacate.

La copertura del garage è realizzata con travi in conglomerato cementizio "Varese", soprastante tavelloni di laterizio e caldaia in conglomerato cementizio con guaina impermeabilizzante. I serramenti di finestre sono in legno abete tinteggiato con vetri termophan e scuretti esterni in legno tinteggiato; porte interne in legno tamburate essenza noce, portoncino di ingresso al piano terra di tipo blindato. Portone di accesso al garage in legno abete tinteggiato e vetri. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto, scarico delle acque fognarie mediante tubazioni in pvc, vasca Imhoff e pozzetti di ispezione con allacciamento alla fognatura comunale.

L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro; alla data attuale privo del quadro generale, prese, interruttori e placche esterne, dispositivi di illuminazione di sicurezza. L'impianto di riscaldamento è attualmente costituito dalle tubazioni interne e collettore complanare, radiatori in lamiera stampata, privo di caldaia murale e collegamenti. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in precarie condizioni di conservazione con particolare riferimento al garage, vano scale, ripostiglio e terrazza soprastante; le rifiniture interne sono le seguenti.

Monolocale ad uso abitazione:

Piano Terra:

Ingresso-vano scale: dimensioni interne di cm. 192x320/333 al piano terra e di cm. 164x187 al piano primo, altezza netta totale di cm.300, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, soffitto e pareti interne intonacate, allo stato attuale in pessime condizioni di conservazione; accesso al piano primo mediante scala a chiocciola elicoidale in ferro con gradini aventi pedata di cm. 15/36, parapetto con montanti verticali fissati al gradino e al corrimano, attualmente la stessa presenta fenomeni di corrosione in vari punti.

Ripostiglio: dimensioni interne di cm. 144x128, altezza netta di cm.300, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, soffitto in cartongesso attualmente crollato, pareti interne intonacate allo stato attuale in pessime condizioni di conservazione e degrado.

Piano Primo:

Monolocale abitativo: dimensioni interne di cm. 1210x175 e cm. 184x808, travi in legno del tetto a vista, altezza netta di cm.286/321, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, pareti interne intonacate e tinteggiate; accesso dalla terrazza esterna con scala formata da tre gradini in piastrelle di ceramica, aventi pedata di cm.32 ed alzata di cm.17.

Bagno: dotato di piatto doccia, privo di altri sanitari e collegamenti, delle dimensioni interne di cm. 371x174, travi in legno del tetto a vista, altezza netta di cm.286/300, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.20x25, altezza cm.200, pareti interne intonacate e tinteggiate;

Terrazza: delle dimensioni di cm. 572x200 e cm. 743x126, pavimento in battuto di cemento, chiusa con muratura sui lati Nord-Est e sul lato Sud con muratura avente altezza di cm.100 e n°4 pilastri da cm. 30-44-73-31, spessore cm.30 intonacati, attualmente in pessime condizioni di conservazione. Il fabbricato insiste su terreno di pertinenza con corte interna con pavimentazione in battuto di cemento attualmente degradata, comune ai sub. 4-6 (u.i. in oggetto), sub.5 (u.i. di proprietà dell'esecutata), sub.3 (u.i. contigua sul lato Est di altra proprietà), identificata catastalmente al sub. 1 del mapp.169 - fg.11 - bene comune non censibile.

Come suddetto, le unità immobiliari in oggetto si presentano in precarie condizioni di conservazione dovute ad una trascurata manutenzione e stato di abbandono.

In particolare si notano evidenti e consistenti infiltrazioni di acqua piovana all'interno del garage al piano terra e nel vano scale, provenienti dalla terrazza soprastante il garage ed in parte dalla porzione di tetto in legno soprastante le scale.

All'interno del garage si riscontra acqua sul pavimento e diffusa umidità con la presenza di efflorescenze e muffe diffuse su tutte le pareti perimetrali interne con conseguente sfarinamento delle tinteggiature, stacchi dell'intonaco e fessurazioni, oltre a fenomeni di umidità ascendente, dovute principalmente ad una non corretta realizzazione degli scarichi per l'acqua piovana della terrazza soprastante, dallo stacco in vari punti della guaina sulle murature e fessurazioni delle murature stesse in laterizio, probabile sconnessione della copertura in corrispondenza del vano scale ed ingresso al monolocale, scarsa qualità dei materiali usati. Il controsoffitto del garage, realizzato in cartongesso, è completamente crollato con i residui accumulati sul pavimento del garage e del ripostiglio; la struttura di sostegno dello stesso risulta corrosa in vari punti; alcuni tavelloni di laterizio costituenti la copertura del garage risultano rotti e staccati a causa delle dette infiltrazioni di acqua piovana e sbalzi termici.

Evidenti stacchi di intonaco e fessurazioni si evidenziano inoltre sulle murature e pilastri perimetrali della terrazza, lato Sud e lati Nord-Est dovuti all'acqua piovana; danneggiamento di alcune travi in legno poste sopra i pilastri.

Il pavimento della terrazza, in battuto di cemento, si presenta totalmente ricoperto dal muschio. Le porte in legno del vano scale al piano terra e piano primo, portone del garage sono gonfiate e danneggiate; la porta interna del locale ripostiglio si presenta completamente danneggiata con stacco del telaio; la porta di ingresso al piano terra si presenta con il telaio parzialmente staccato dalla muratura. Considerato lo stato attuale delle unità immobiliari e il loro stato di conservazione, si rende necessaria la bonifica e pulizia del pavimento della terrazza con rifacimento e/o sistemazione degli scarichi per l'acqua piovana realizzati in modo non corretto, oltre ad interventi di risanamento consistenti nella demolizione degli intonaci ammalorati delle pareti interne ed esterne, pilastri, murature terrazza, applicazione di rasante cementizio "Mapei" o similari con successiva tinteggiatura, ripassatura della copertura in prossimità del vano scale, sostituzione delle porte in legno di ingresso interno garage e ripostiglio, vano scale al piano primo, portone in legno e vetri di accesso al garage.

L'esecuzione dei suddetti lavori di risanamento compreso risanamento parti comuni nella percentuale del 60%, compreso completamente impianti elettrico e di riscaldamento comporta una spesa quantificata in circa €. 25.000,00=

Relativamente alla copertura del garage, si ritiene sia consigliabile effettuare una verifica di idoneità statica considerato l'attuale stato di conservazione della stessa e delle murature, con spese per eventuali opere da determinare in base ai risultati ottenuti.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -  
 Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **76,00**

E' posto al piano: Terra - Primo.

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006-2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 49; ha un'altezza interna di circa: 2,86/321 cm.

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda è stata calcolata come segue: -appartamento: mq. 65,34 x 1,00 = mq. 65,34=

-garage: mq. 18,13 x 0,30 = mq. 5,44= -terrazza: mq 22,39 x 0.25= mq. 5,59=

Sommano ...mq. 76,37= Arrotondata a .. mq. 76,00=

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00	€ 850,00

**76,00**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Prezzo a mq. di superficie lorda.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare; borsini Fimaa, Fiaip.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 850/1050 €/mq..

### 8.3 Valutazione corpi:



**ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	76,00	€ 850,00	€ 64.600,00

Valore corpo	€ 64.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 64.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 64.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	76,00	€ 64.600,00	€ 64.600,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 16.150,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
detrazione per opere da eseguire	€ -25.000,00
detrazione per arrotondamenti	€ -50,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Beni in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)**  
**Località/Frazione Fossalta di Portogruaro**

Via Roma 49/A

**Lotto: 002 - VIA ROMA 49/A**

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

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

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

**Identificativo corpo: NEGOZIO.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Fossalta di Portogruaro, Via Roma 49/A**

Note: Trattasi di negozio situato al piano terra di un fabbricato civile costituito da tre unità immobiliari: monolocale abitativo e garage, negozio.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Area di enti urbani promiscui. , sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 169, subalterno -, scheda catastale -, qualità E.U., superficie catastale 0.02.40, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 24.11.1975 - Ente Urbano - superficie di Are 0.02,10; -tipo mappale del 08.06.1992 n°45623.1/92 in atti dal 16/06/2004 - prot. Ve 0122132. Nella variazione è stato soppresso il mapp.171.

Millesimi di proprietà di parti comuni: --

Confini: Il terreno mapp.169 confina con: -a Nord con mapp. 1725; -a Est con mapp. 177; -a Sud con mapp. 170-172; -a Ovest con strada via Roma.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] propr. 1/1., foglio 11, particella 169, subalterno 5, scheda catastale SUB.5, indirizzo Via Roma , scala -, interno -, piano Terra, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/1, classe 9^, consistenza mq.38, superficie mq.49, rendita € 596,61

Derivante da: 1.-PROPR.: [redacted] e [redacted] in forza di: -Atto di compravendita in data 12.10.1982 rep. n.70106 notaio Pasqualis, trascritto a Venezia il 02.11.1982 ai n°17091/13892; beni in Fossalta di Portogruaro fg.11 mapp.172-438/4-via Roma-T-1°-Cat.a/5-Cl.1^-Vani3-R.C.€150.

2.-PROPR.: [redacted] per la quota di 2/9, [redacted] per la quota di 2/9, [redacted] per la quota di 2/9, [redacted] per la quota di 3/9, proprietari da ante ventennio in forza di: - Successione legittima di [redacted] apertasi il 26.10.1991 registrata a Portogruaro den. n.18 vol.279, trascritta a Venezia il 04.05.1992 ai nn.10646/7876. Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.169 graffato al

n.438 sub 2 e n.171 graffato al n.438 sub 3. Eredi: [redacted] per la quota di 2/9, [redacted] per la quota di 2/9, [redacted] per la quota di 2/9, [redacted] per la quota di 3/9, di proprietà. Accettazione tacita d'eredità, atto in data 03.04.2006 rep. n.89982 notaio Maurizio Bianconi, trascritta a Venezia il 07.04.2006 ai nn.15780/9129 (in detta trascrizione è indicato l'immobile identificato al catasto fabbricati F.11 n.169 sub 2 come derivato in seguito a variazioni degli originari indicati in denuncia di successione). -08.06.1992 tipo map-pale n.45623: catasto terreni la fusione di F.11 n.169 are 2.10 e n.171 are 0.30 originava il F.11 n.169 are 2.40 ente urbano. -16.06.1992 variazione n.8229 - divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e classamento: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.169 graffato al n.438 sub 2, n.171 graffato al n.438 sub 3, e costituzione di F.11 n.438 sub 7 e 8.

3.-PROPR.: [redacted] per la quota di 1/3, [redacted] per la quota di 1/3, [redacted] per la quota di 1/3, proprietari in forza di: -Successione legittima di [redacted] apertasi il 25.05.2003 registrata a Portogruaro den. n.65 vol.356, trascritta a Venezia il 23.01.2004 ai nn.2381/1518. Il de cuius era proprietario della quota di 1/3 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.438 sub 7 e 8. Eredi: [redacted] per la quota di 1/9, [redacted] per la quota di 1/9, [redacted] per la quota di 1/9, di proprietà. Accettazione tacita d'eredità, atto in data 03.04.2006 rep. n.89982 notaio Maurizio Bianconi, trascritta a Venezia il 07.04.2006 ai nn.15781/9130 (in detta trascrizione è indicato l'immobile identificato al catasto fabbricati F.11 n.169 sub 2 come derivato in seguito a variazioni degli originari indicati in denuncia di successione).

4.-PROPR.: [redacted] proprietaria in forza di: -Atto di compravendita in data 03.04.2006 rep. n.89982 notaio Maurizio Bianconi, trascritta a Venezia il 07.04.2006 ai nn.15782/9131. Immobile acquistato identificato al catasto fabbricati F.11 n.169 sub 2. Quadro D nota di trascrizione - ulteriori informazioni: "Si precisa che in taluni titoli di provenienza la signora [redacted] figura anche come nata il 16 ottobre 1938, trattandosi ovviamente della medesima persona, chiedendo che di ciò si tenga conto nell'esecuzione delle formalità di trascrizione e voltura connesse e dipendenti dal presente atto. La vendita è stata fatta ed accettata in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge, in particolare lo scoperto comune mapp. 169 sub. 1 (già mapp. 438 sub. 11) bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3." -30.08.2005 variazione n.50668 - divisione e fusione: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.438 sub 7, 8 e costituzione di F.11 n.438 sub 9, 10, 11. -16.03.2006 variazione n.7255 - variazione per modifica identificativo: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.438 sub 9 e costituzione di F.11 n.169 sub 2. -16.03.2006 variazione n.7260 - variazione per modifica identificativo: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.438 sub 11 e costituzione di F.11 n.169 sub 1. -30.08.2006 variazione n.28621 - variazione nel classamento: catasto fabbricati F.11 n.169 sub 2. -24.02.2009 variazione n.4691 - divisione e ristrutturazione: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.169 sub 2 e costituzione di F.11 n.169 sub 4, 5 e 6. -29.12.2009 variazione n.67969 - variazione nel classamento: catasto fabbricati F.11 n.169 sub 4, 5 e 6.

5.-PROPR.: [redacted] proprietaria in forza di: -Atto di compravendita in data 27.01.2010 rep. n.149245 notaio Giovanni Pascatti, trascritto a Venezia il 05.02.2010 ai nn.4351/2543. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.11 n.169 sub 4, 5 e 6. Quadro D nota di trascrizione - ulteriori informazioni: "Nella vendita sono comprese le parti comuni dell'edificio, ed in particolare il F.11 m.n.169 sub 1 (scoperto comune ai sub 3-4-5 e 6), il tutto in proporzione alle quote rispettive, richiamandosi qui espressamente gli artt.1117 e seguenti del codice civile" -09.11.2015 variazione - inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.11 n.169 sub 4, 5 e 6. Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: negativo.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato sprovvisto di tabelle millesimali.

Confini: Il mapp. 169 sub.5 confina con: -a Nord con parti comuni e mapp. 1725; -a Est con mapp.169 sub.4; -a Sud con parti comuni e mapp.169 sub.1; -a Ovest con parti comuni e strada Via Roma.

Note: Unità immobiliare sub. 5 facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F.11 n.169 ente urbano are 2.40. Corte comune a tutti i sub del mappale n.169 identificata nel Catasto Fabbricati al F.11 n.169 sub 1 - bene comune non censibile.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si sono riscontrate difformità catastale rispetto alla situazione attuale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il lotto 002 è costituito da una unità immobiliare ad uso negozio, posta in un fabbricato civile comprendente tre unità immobiliari: n° 1 appartamento e garage ed un negozio. L'edificio insiste su terreno di pertinenza con corte interna comune ai sub.3-4-5-6, ubicato nella zona centrale della città di Fossalta di Portogruaro - in posizione adeguatamente servita da viabilità urbana; la zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali e commerciali.

**Caratteristiche zona:** centrale degradata

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro a Km.8.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: atto esecutivo pignoramento immobili.; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/08/2014 ai nn. 1553 registrato a Venezia in data ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data 18/09/2014 ai nn. 23049/16610; Immobili in Fossalta di Portogruaro fg.11 mapp.169 sub.4-5-6..

- Pignoramento a favore di Banca di Treviso Spa contro ; Derivante da: atto esecutivo pignoramento immobili.; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/03/2015 ai nn. 418 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 19/03/2015 ai nn. 7260/5306.; Immobili in Fossalta di Portogruaro fg.11 mapp.169 sub.4-5-6..

#### 12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

*12.1.3Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*12.2.1Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 330.000,00; Importo capitale: € 164.500,00 ; A rogito di notaio Pascatti in data 27/01/2010 ai nn. 149246/37794; Registrato a Venezia; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/02/2010 ai nn. 4352/896 ; Note: Immobili in Fossalta di Portogruaro fg.11 mapp.169 sub.4-5-6.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Treviso Spa contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 41.255,08 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 06/12/2012 ai nn. 7841; Registrato a Venezia; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/03/2013 ai nn. 6696/824 ; Note: Immobili in Fossalta di Portogruaro fg.11 mapp.169 sub.4-5-6.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 50.478,00; Importo capitale: € 32.943,38 ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/05/2014 ai nn. 1554; Registrato a Venezia; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/07/2014 ai nn. 19382/2876 ; Note: Immobili in Fossalta di Portogruaro fg.11 mapp.169 sub.4-5-6.

*12.2.2Pignoramenti:*

Nessuna.

*12.2.3Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*12.2.4Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**12.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.000,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** Fabbricato privo dei millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** con opere da eseguire.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Valida fino al 17/03/2026 - in corso di registrazione.

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

**Avvertenze ulteriori:** -

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Propr. [redacted] per succ. legittima in morte di [redacted] proprietario/i ante ventennio al 25/05/2003 . In forza di denuncia di successione - trascritto a Venezia in data 07/04/2006 ai nn. 15780/9129.

Note: Comune di Fossalta di Portogruaro - Fg.11 mapp.169 sub.2 in relazione all'atto notaio Bianconi n°89982/21263 di rep. del 03-04-2006.

**Titolare/Proprietario:** Propr. [redacted] per succ. legittima in morte di [redacted] dal 25/05/2003 al 03/04/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - trascritto a Venezia in data 07/04/2006 ai nn. 15780/9129.

Note: Comune di Fossalta di Portogruaro - Fg.11 mapp.169 sub.2 in relazione all'atto notaio Bianconi n°89982/21263 di rep. del 03-04-2006.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] (fg.11 mapp. 169 sub.2) dal 03/04/2006 al 27/01/2010 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Bianconi in data 03/04/2006 ai nn. 89982/21263 - registrato a Venezia in data ai nn. - trascritto a Venezia in data 07/04/2006 ai nn. 15782/9131.

**Titolare/Proprietario:** Propr.: [redacted] per 1/1. dal 27/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Pascatti in data 27/01/2010 ai nn. 149245/37793 - registrato a Venezia in data ai nn. - trascritto a Venezia in data 05/02/2010 ai nn. 4351/2543.

Note: Nella suddetta vendita sono comprese le parti comuni dell'edificio ed in particolare il fg.11 mapp.169 sub.1 (scoperto comune ai sub.3-4-5-6), il tutto in proporzione alle quote rispettive richiamandosi gli artt. 1117 e seguenti del c.c.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Permesso a costruire n°25 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione fabbricato civile.

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 20/06/2006 al n. di prot. 6093

Rilascio in data 25/09/2006 al n. di prot. perm. costr. 25

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 35

NOTE: In data 05/03/2009 è stato rilasciato dal Comune di Fossalta di Portogruaro il Permesso a Costruire n°41/08 In sanatoria alla ditta [redacted] giusta domanda del 06/08/2008 - prot. n°7868. In data 06/08/2008 è stata stipulata convenzione privata tra la [redacted] ed il sig. [redacted] proprietario del terreno confinante mapp.167 del fg.11 per l'innalzamento di un muro preesistente sull'immobile in oggetto a confine con la proprietà [redacted] convenzione depositata presso il Comune in data 06/08/2008 al n°7868 di prot. I lavori per la ristrutturazione dell'edificio sono iniziati in data 29/09/2006 e terminati in data 09/03/2009. Agli atti del Comune risultano depositate le seguenti certificazioni: - dichiarazione del DD.L. che, relativamente alla ristrutturazione del fabbricato, non sono previste opere strutturali soggette a collaudo statico ai sensi della L. 1086/71 e L. 64/74. -relazione del DD.L. relativa all'isolamento acustico; -dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento; -dichiarazione di conformità sottoscritta dal progettista e direttore lavori. Tutte le

suddette certificazioni sono state depositate presso il Comune di Fossalta di Portogruaro in data 12/03/2009 prot. n°2415. Risultano inoltre depositate: -dichiarazione di conformità sottoscritta dal DD.L.-Impresa-Progettista, depositata in data 26/06/2009 al n°6384 di prot.; -autorizzazione scarico acque reflue domestiche e assimilate rilasciata dal Comune in data 22/06/2009 - prot. 6180/09. -dichiarazione di conformità relativa all'imp. elettrico da parte della ditta [REDACTED] del 10/08/2008, depositata in Comune in data 26/06/2009 al n°6384 prot.; -dichiarazione di conformità relativa alla linea gas del 31/07/2008.

### 15.1 **Conformità edilizia:**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si sono riscontrate difformità rispetto al progetto approvato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 15.2 **Conformità urbanistica**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G. approvato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n°6099 del 25/10/1991 e successive varianti vigenti. Piano di assetto del Territorio (P.A.T.) adottato con deliberazione di C.C. n°17
Zona omogenea:	Secondo il vigente Piano degli Interventi, l'immobile ricade in ZONA RESIDENZIALE B1 ricompresa in AREA DI DEGRADO e in ambito VINCOLO PAESSAGGISTICO D.LGS.42/2004 CORSI D'ACQUA ex L. 431/1985.
Norme tecniche di attuazione:	La zona comprende la parte di territorio totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti; la zona B1 è localizzata prevalentemente nel capoluogo e caratterizzata da edifici prevalentemente a blocco isolato con alta densità edilizia. Il P.I. si attua per IED; è ammessa la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata. Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le destinazioni ad essa complementari quali: negozi con relativi depositi e magazzini; pubblici esercizi con relativi depositi e magazzini; uffici professionali e commerciali, ecc. Il P.R.C. si articola in disposizioni strutturali contenute nel P.A.T. (Piano di assetto del territorio) ed in disposizioni operative contenute

	<p>nel P.I. (Piano degli interventi). Parametri urbanistici ed edilizi: <math>I_f = mc/mq.</math> 2,00 fatto salvo quanto previsto nelle tavole di progetto e schede progettuali; <math>R_{cf}</math> non superiore al 30%; <math>H = ml.9,00</math>; <math>N = n^{\circ}3</math> piani; <math>D_c = D_f/2</math> con minimo di <math>ml.5,00</math> - è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e ampliamento di edifici esistenti; <math>D_f</math> = altezza del fabbricato piu' alto con minimo <math>ml.10</math> riducibili a <math>m.8,00</math> tra fabbricati con pareti non finestate; <math>D_s = ml.5,00</math> per strade di larghezza di <math>ml.7,00</math>; <math>ml.7,50</math> strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml. Parte dell'immobile ha un grado di protezione: tipologia architettonica "Ac" e grado di protezione "3" - restauro propositivo conservativo. L'edificio appartiene alla tipologia architettonica "Edifici residenziali a carattere locale "A" - casa rurale in linea o a blocco "a" a due o piu' piani con tetto a due o quattro falde. Muratura in cotto a tessitura mista o intonacata. Grado di protezione 3: "Restauro propositivo": sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificio in funzioni delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari. Oltre a quanto suddetto, devono essere rispettate le norme contenute nel Piano degli Interventi - Norme Tecniche Operative del Comune di Fossalta di Portogruaro ed indicate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9,00 ml.
Volume massimo ammesso:	480
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si sono riscontrate difformità rispetto al progetto approvato.



## Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità:** Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 della Legge n°47/85 relativamente alle unità immobiliari fg.11 mapp. 169 sub. 5 , come da certificato rilasciato dal Comune di Fossalta di Portogruaro ed allegato alla presente.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **NEGOZIO**

Il bene immobile in oggetto è costituito da un negozio (sub.5) posto al piano terra di un fabbricato civile comprendente n°3 unità immobiliari con ingressi indipendenti.

Il fabbricato, di forma regolare, è elevato parte su n°2 e parte su n°1 piano fuori terra e comprende un monolocale abitativo, garage e negozio.

All'unità immobiliare si accede dalla corte esclusiva interna comune al sub. 5 (u.i. in oggetto), sub.4-6 (u.i. di proprietà dell'esecutata), sub.3 (u.i. contigua sul lato Est di altra proprietà), identificata catastalmente al sub. 1 del mapp.169 - fg.11 - bene comune non censibile.

L'unità immobiliare è costituita dal locale principale uso negozio, ripostiglio, bagno ed ha superficie coperta di mq. 55,00, volume vuoto per pieno di mc. 170,00.

Per quanto accertabile e dalla documentazione depositata presso il Comune, il fabbricato è costruito con strutture portanti verticali in c.a. e muratura di laterizio con intercapedine interna in polistirene da cm.6, solaio di piano divisorio tra l'unità immobiliare commerciale e residenziale in laterocemento con isolamento in polistirene da cm.6 accoppiato a soletta in isokal" e rivestimento tipo "isolmant", tetto a una falda in travi di legno abete da cm. 16x9, soprastante tavolato in tavole di legno e copertura in coppi, polistirene da cm.6 accoppiato ad intercapedine d'aria per i solai di copertura; grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, pareti esterne intonacate. I serramenti della porta e vetrata lato Sud-Ovest sono in legno abete tinteggiato con vetri termophan; porte interne in legno tamburate essenza noce, portoncino di ingresso ripostiglio del tipo blindato. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto, scarico delle acque fognarie mediante tubazioni in pvc, vasca Imhoff e pozzetti di ispezione con allacciamento alla fognatura comunale.

L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro; alla data attuale completo di quadro generale e privo di prese, interruttori, placche esterne, collegamenti.

L'impianto di riscaldamento è attualmente costituito dalle tubazioni interne e collettore complanare, radiatori in lamiera stampata, privo di caldaia murale e collegamenti.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in precarie condizioni di conservazione, le rifiniture interne sono le seguenti.

Piano Terra:

Negozio: dimensioni interne di cm. 799/834x368/358, altezza netta di cm.300, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, soffitto e pareti interne intonacate, allo stato attuale con evidenti danneggiamenti.

Ripostiglio: dimensioni interne di cm. 417x220+158x136, altezza netta di cm.300, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, soffitto e pareti interne intonacate allo stato attuale con evidenti stacchi di tinteggiatura ed intonaco dovute alle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal vano scale dell'unità immobiliare contigua lato Est.

Bagno e anti-bagno: bagno dotato di vaso, privo di altri sanitari, delle dimensioni interne di cm. 149x124, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, altezza cm.200, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; anti-bagno dotato di lavabo, delle dimensioni interne di cm. 88x124, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, altezza cm.200, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato condominiale insiste su terreno di pertinenza con corte interna avente pavimentazione in battuto di cemento attualmente degradata, comune al sub. 5 (u.i. in oggetto), sub.4-6 (u.i. di proprietà dell'esecutata), sub.3 (u.i. contigua sul lato Est di altra proprietà), identificata catastalmente al sub. 1 del mapp.169 - fg.11 - bene comune non censibile.

Come suddetto, l'unità immobiliare in oggetto si presenta in mediocri condizioni di conservazione dovute ad una trascurata manutenzione e stato di abbandono.

In particolare si notano evidenti sfarinamenti della tinteggiatura e parte dell'intonaco nel negozio e ripristino dovute ad umidità ascendente e infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal vano scale dell'unità immobiliare contigua lato Est e parzialmente sul lato Ovest.

I serramenti in legno della vetrata e porta lato Sud-Ovest si presentano con rigonfiamenti, stacco della vernice, a causa degli eventi atmosferici e trascurata manutenzione.

Considerato lo stato attuale di conservazione dell'unità immobiliare, si rende necessaria la demolizione degli intonaci in fase di stacco sulle pareti ed applicazione di rasante cementizio "Mapei" o similari con successiva tinteggiatura, riparazione e verniciatura dei serramenti, risanamento pareti eterne comuni, completamento impianti elettrico e di riscaldamento.

L'esecuzione dei suddetti lavori, compreso risanamento parti comuni nella percentuale del 40% e completamento impianti elettrico e di riscaldamento comporta una spesa quantificata in circa €. 10.000,00=

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006-2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 49/A-; ha un'altezza interna di circa: 3,00 ml.

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00	€ 950,00
					<b>55,00</b>

### 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 16. Criterio di stima:

Prezzo a mq. di superficie lorda.

#### 16. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare, borsino Fimaa; borsino Fiaip. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq.  
900/1100.

#### 16. Valutazione corpi:

##### NEGOZIO. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	55,00	€ 950,00	€ 52.250,00

Valore corpo	€ 52.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 52.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 52.250,00

##### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
NEGOZIO	Negozi, botteghe [C1]	55,00	€ 52.250,00	€ 52.250,00

#### 16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 13.062,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
detrazione per opere da eseguire	€ 0,00
detrazione per arrotondamento	€ -10.000,00
	€ -187,50

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
19-03-2016 21:03:11

L'Esperto alla stima  
**P.I. Alessandro Filipuzzi**