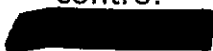


---

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

promossa da:  
**Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.**

contro:



N° Gen. Rep. **256/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico**

**Esperto alla stima:** Arch. Francesca Aiello  
**Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Partita IVA:** [REDACTED]  
**Studio in:** Via Grado n. 6 – 33170 Pordenone (PN)  
**Telefono:** 349-1483584  
0434-080019  
**Fax:** 0434-365778  
**Email:** francescaaiello.arch@libero.it  
**Pec:** arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Viale Trieste n. 85 - centro capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: unico

Corpo: unico

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

dal 08-10-1997:

diritti ed oneri reali: proprietà per 1000/1000

Comune di Portogruaro (VE), Catasto Fabbricati, foglio 28, particella 414, subalterno 20, scheda catastale n. 584 in data 27-06-1963, indirizzo: Viale Trieste n. 85 (già n. 44), piano 6-7, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie totale 101,00 mq, totale escluse aree scoperte 99,00 mq, rendita € 516,46

### 2. Possesso

Bene: Viale Trieste n. 85 - centro capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: unico

Corpo: unico

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Bene: Viale Trieste n. 85 - centro capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: unico

Corpo: unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Trieste n. 85 - centro capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: unico

Corpo: unico

Creditori Iscritti: Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Viale Trieste n. 85 - centro capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** unico

**Corpo:** unico

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Viale Trieste n. 85 - centro capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** unico

**Corpo:** unico

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Viale Trieste n. 85 - centro capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** unico

**Corpo:** unico

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Viale Trieste n. 85 - centro capoluogo - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** unico

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

valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 120.300,36**

Beni in Portogruaro (Venezia)  
Località/Frazione centro - capoluogo  
Viale Trieste n. 85

**Lotto: unico**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro:

La parte creditrice procedente ha prodotto in atti i seguenti documenti:

- certificato ipotecario speciale in bollo, prot. n. 248220 anno 2015, riferito al periodo dal 15-07-1987 al 27-10-2015, con allegate note di trascrizioni (v. ALL. 10.1 pagg. da 1 a 32)
- nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 21-09-2015, RG n. 26176, RP n. 18126 (v. ALL. 10.2)
- visura storica per immobile in data 08-10-2015 (v. ALL. 10.1 pagg. 35-36)
- certificato catastale storico per immobile in data 30-11-2015 (v. ALL. 10.1 pagg. 33-34).

La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:

- acquisizione di documenti catastali in date 28-04-2016 e 16-05-2016, indispensabili per la completa identificazione dell'immobile (estratto di mappa, visure storiche, planimetria) (v. da ALL. 2.3 ad ALL. 2.8)
- ricerca, risultata negativa, di elaborato planimetrico catastale relativo al fabbricato di cui fa parte l'immobile (v. ALL. 2.11)
- istanza di correzione di errore riscontrato nei dati catastali dell'immobile (numero civico di indirizzo del fabbricato), con successiva acquisizione di visura rettificata il 05-07-2016 (v. ALL. 2.9, ALL. 2.10)
- ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 30-06-2016, riferita al periodo informatizzato dal 16-04-1997 al 29-06-2016 (v. ALL. 3.4).

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

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Portogruaro (VE), centro capoluogo, Viale Trieste n. 85

Il corpo (unico) è costituito da un appartamento ad uso di abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2) sito al sesto piano servito da ascensore, con annesso ripostiglio al settimo piano.

L'appartamento fa parte di fabbricato denominato "Condominio Trieste", sito in Portogruaro al Viale Trieste n. 85 (già n. 44), costituito prevalentemente da unità immobiliari residenziali, con presenza anche di uffici e studi professionali (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 2.6, ALL. 6.2, ALL. 6.1 - foto da 1 ad 11).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Lo stato civile libero risulta dal certificato acquisito (v. ALL. 3.5), conforme alla dichiarazione resa dall'esecutato alla data dell'accesso (v. ALL.1.6).

Recapito telefonico dichiarato dall'esecutato: 3356032772 (v. ALL. 1.6).

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

dal 08-10-1997: [REDACTED]

diritti ed oneri reali: proprietà per 1000/1000 (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.5, ALL. 2.6)

Comune Portogruaro (VE), foglio 28, particella 414, subalterno 20, scheda catastale n. 584 in data 27-06-1963, indirizzo: Viale Trieste n. 85 (già n. 44), piano 6-7, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie totale 101,00 mq, totale escluse aree scoperte 99,00 mq, rendita € 516,46.

**Derivante da:**

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08-10-1997, trascrizione n. 19558.1/1997 in atti dal 24-10-1999, Repertorio n. 3217, Rogante: TRIBUNALE, Sede TREVISO, Registrazione: DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI (v. ALL. 2.4)

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

42,410/1000 = millesimi di proprietà riferiti all'appartamento (v. ALL. 4.2, ALL. 4.4)

**Confini:**

Individuazione dei confini con riferimento rispettivamente all'appartamento al sesto piano ed all'annesso ripostiglio al settimo piano, con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.2, ALL. 2.3)

planimetria catastale (v. ALL. 2.6)

elaborati planimetrici di rilievo (v. ALL. 6.2);

si fa presente che in atti catastali non è risultato presente l'elaborato planimetrico relativo al fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, come risulta dall'esito negativo della relativa consultazione (v. ALL. 2.11); da tale tipo di elaborato solitamente si desumono i subalterni catastali delle unità immobiliari confinanti di proprietà aliena;

**Confini appartamento al sesto piano:**

NORD, NORD-OVEST = muri perimetrali del fabbricato prospicienti su aree scoperte di proprietà aliena (particella 2223 del foglio 28, già particella 296/a del foglio 28);

NORD-EST, EST = muri perimetrali del fabbricato prospicienti su area scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale medesimo (parte di particella 414 del foglio 28, già particella 296/b del foglio 28);

SUD-EST = appartamento di proprietà aliena al sesto piano;

SUD = pianerottolo di smonto al sesto piano del vano scala condominiale di collegamento interpiano;

SUD-OVEST = vano scala condominiale di collegamento interpiano; OVEST = appartamento di proprietà aliena al sesto piano;

**Confini ripostiglio al settimo piano:**

NORD, SUD = locali ripostiglio di proprietà aliene;

EST = muri perimetrali del fabbricato prospicienti su area scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale medesimo (parte di particella 414 del foglio 28, già particella 296/b del foglio 28);

OVEST = spazio comune condominiale: corridoio comune di accesso ai vari locali ripostiglio;

**Confini area di base e pertinenza del fabbricato:**

NORD, OVEST, SUD-OVEST = particella 2223 del foglio 28 (già particella 296/a), ente urbano;

SUD = strada pubblica Viale Trieste (tratto urbano di strada statale SS 14);

EST = particella 2560 del foglio 28, ente urbano;

**NOTE :**

**Identificativi catastali dell'area di base e pertinenza del fabbricato** di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata (v. ALL. 2.3, ALL. 2.7; ALL. 2.6):

catasto terreni, foglio 28, particella 414, qualità e classe: ente urbano, superficie are 05 e centiare 30 (530 mq), dati derivanti da impianto meccanografico del 02-01-1978;

l'attuale particella 414 corrisponde a quella precedentemente denominata 296/b nella planimetria catastale del 1963, a sua volta scaturita dal frazionamento dell'originaria particella 296, estesa are 25 e centiare 00, nelle seguenti due particelle derivate:

particella 296/a = corrispondente all'attuale 2223 (ente urbano);

particella 296/b = corrispondente all'attuale 414 (ente urbano);

entrambe sono state variate nella denominazione per effetto della soppressione del numero di mappa 296 dal 04-09-2003.

**Segnalazione avvenuta rettifica di errore nei dati catastali identificativi del fabbricato (numero civico dell' indirizzo):**

l'indirizzo del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, desumibile dalle visure (v. ALL. 2.4, ALL. 2.5) è il seguente: "Viale Trieste n. 44";

l'indirizzo reale riscontrato in sito risulta invece: "Viale Trieste n. 85";

dall'elaborato in ALL. 2.2, attraverso la comparazione di immagine satellitare e mappa catastale, si evince la corrispondenza tra il fabbricato reale sito al civico n. 85 ed il fabbricato insistente sulla particella catastale 414, erroneamente riferita in catasto all'ex civico n. 44, poi variato; da elementi documentali storici (v. ALL. 5.8, ALL. 5.9) si desume che il civico n. 85 identifica sicuramente il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata dalla data del 30-06-1986; nell'atto di pignoramento immobiliare del 19-08-2015 l'immobile pignorato risulta individuato dagli identificativi catastali su citati (v. ALL. 2.4, ALL. 2.5), vale a dire al civico n. 44 di Viale Trieste, poi variato (e catastalmente non aggiornato) nell'attuale civico n. 85;

**con riferimento all'accertamento richiesto dal G.E. nel punto 3) pag. 2 del mandato (v. ALL. 1.1), si segnala quanto segue:**

il numero civico 44 indicato in pignoramento, conforme a quello erroneo risultante dagli attuali dati informatizzati del catasto, individuava originariamente il fabbricato; quest'ultimo, risulta oggi univocamente identificato in sito dal numero civico 85, di fatto vigente fin dal 1986;

l'errore rilevato nei dati catastali identificativi dell'unità immobiliare pignorata, limitatamente al numero civico del fabbricato, è stato segnalato al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate inoltrando apposita istanza di correzione (v. ALL. 2.9);

l'ufficio ha recepito tale istanza con il n. 55595/16 ed ha apportato la correzione come variazione toponomastica del 23-06-2016, protocollo n. VE0060147 in atti dal 23-06-2016, variazione toponomastica n. 15288.1/2016; l'avvenuta rettifica del numero civico di indirizzo del fabbricato da n. 44 a n. 85 si evince dalla visura catastale storica aggiornata in data 05-07-2016 (v. ALL. 2.10).

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

L'assetto planimetrico dell'immobile pignorato (v. ALL. 6.2) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria in atti informatizzati del catasto (v. ALL. 2.6), e ciò sia nell'appartamento al sesto piano che nell'annesso ripostiglio al settimo piano, per quanto attiene alle caratteristiche geometrico-dimensionali-funzionali dei locali.

**Si segnala tuttavia la sussistenza di una lieve difformità** tra lo stato dei luoghi rilevato e documentato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5, ALL. 6.2) e quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.6), come si desume dagli elaborati di raffronto in ALL. 6.5:

**localizzazione difformità:**

appartamento, locale soggiorno, parete interna divisoria dal disimpegno;

consistenza difformità:

in sito non è presente il vano-porta di passaggio tra soggiorno e disimpegno rappresentato in planimetria catastale; tale vano è stato evidenziato e cerchiato in rosso negli elaborati planimetrici in ALL. 6.5.

Secondo la circolare dell'Agencia del Territorio n. 2 del 09-07-2010, prot. n. 36607, capo 3 e), la su citata difformità consiste in una lieve modifica interna che non assume rilevanza catastale, in quanto non modifica numero, consistenza, destinazione dei locali, né rendita dell'immobile, e pertanto non comporta l'obbligo di presentazione di dichiarazione di variazione e di nuova planimetria catastale.

Con riferimento al punto 14) del mandato (v. ALL. 1.1), considerato che la su citata difformità non si configura come "essenziale", e considerato che la planimetria catastale disponibile è sostanzialmente idonea, in questa sede ci si limita a segnalare la circostanza e non si procede ad eseguire la variazione per l'aggiornamento del catasto.

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

Il lotto (unico) è costituito da un immobile sito nel centro urbano di Portogruaro (VE), in zona di recente espansione residenziale e commerciale dotata di attrezzature e servizi, localizzata ad est del centro storico e ben servita dai principali assi viari di collegamento tra la città ed il territorio circostante in tutte le direzioni.

L'immobile fa parte di un fabbricato multipiano a torre risalente all'inizio degli anni sessanta, ubicato in Viale Trieste, asse viario corrispondente al tratto urbano della strada statale SS 14 Portogruaro-Latisana (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale con presenza di uffici, esercizi commerciali, pubblici esercizi a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti servizi** ad alta tecnologia presenti nella zona: antenne telefonia mobile TIM e WIND installate sulla copertura del fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato.

**Importanti centri limitrofi:** località turistiche balneari: Caorle (25 km); Bibione (35 km).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali, servite da attrezzature

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Lemene che attraversa il centro storico di Portogruaro.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Portogruaro; centro storico-archeologico di Concordia Sagittaria.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** unico

### 4.1) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Tottolo Marco - Castel Franco Veneto (TV) in data 11/06/2008 ai nn. 3731/2154;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/06/2008 ai nn. 22908/4997;

Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:  
certificato ipotecario in data 27-10-2015 depositato in atti della procedura (v. ALL. 10.1)  
ispezione ipotecaria in data 30-06-2016 (v. ALL. 3.4).

**4.2) Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Tottolo Marco - Castelfranco Veneto (TV) in data 20/10/2010 ai nn. 6235/3692;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/11/2010 ai nn. 36192/8152;

Importo ipoteca: € 116.000,00; Importo capitale: € 58.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificato ipotecario in data 27-10-2015 depositato in atti della procedura (v. ALL. 10.1)

ispezione ipotecaria in data 30-06-2016 (v. ALL. 3.4).

**4.3) Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED]

Derivante da: Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiali Giudiziari UNEP Tribunale Pordenone (PN) in data 29/08/2015 ai nn. 1785/2015;

iscritto/trascritto a Venezia in data 21/09/2015 ai nn. 26176/18126.

Pignoramento eseguito per la complessiva somma di € 136.790,09=, portata dal precetto in data 10-06-2015, oltre interessi e spese successivi specificati nell'atto di pignoramento immobiliare in atti (v. ALL. 10.3).

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

nota di trascrizione presentata in data 21.09.2015, in atti della procedura (v. ALL. 10.2)

certificato ipotecario in data 27-10-2015 depositato in atti della procedura (v. ALL. 10.1)

ispezione ipotecaria in data 30-06-2016 (v. ALL. 3.4).

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

**5.1) Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna (v. ALL. 4.1).

**5.2) Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.523,72=.**

Da informazioni e documentazioni fornite dall'amministratore del "Condominio Trieste" risulta che l'esecutato [REDACTED] ha un debito complessivo nei confronti del condominio pari ad €1.523,72= così distinti:

€ 1.510,34= da consuntivo esercizio anno 2015, a tutto il 31-12-2015 (v. ALL. 4.1, ALL. 4.6 pag. 2)

€ 13,38= da preventivo di gestione ordinaria anno 2016 (v. ALL. 4.1, ALL. 4.8).

**5.3) Millesimi di proprietà:**

42,410/1000 di proprietà corrispondenti all'appartamento al 6° piano denominato "alloggio A" nella tabella millesimi (v. ALL. 4.2; ALL. 4.4);

dal riparto a consuntivo delle spese di gestione dell'anno 2015 si desumono i seguenti millesimi riferiti all'immobile in oggetto (v. ALL. 4.6 pag. 1):

millesimi proprietà = 42,410

millesimi appartamenti = 42,410

millesimi ascensore = 71,280

millesimi scala = 51,99

millesimi acqua = 48,00.



**5.4) Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.****5.5) Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Dalla documentazione relativa alla gestione del condominio si desume la sussistenza di consistenti somme annuali in entrata, rispettivamente:

da consuntivo anno 2015: canone Wind € 9.512,50=; canone TIM € 19.062,96= (v. ALL. 4.5);

da preventivo anno 2016: canone Wind € 9.000,00=; canone TIM € 19.000,00=;

canone Teletronica € 2.760,00= (v. ALL. 4.7);

tali somme consistono in redditi che il condominio percepisce annualmente, e corrispondono ai canoni di locazione versati dai gestori di telecomunicazioni per l'installazione di antenne sulla copertura del fabbricato; pertanto, il bilancio di gestione dell'anno 2015 è risultato attivo, con fondo di riserva pari ad € 4.560,36=;

nel preventivo di gestione dell'anno 2016 è previsto un fondo di riserva pari ad € 6.500,00=.

Per effetto di tale circostanza, allo stato attuale le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile pignorato sono da ritenersi pari a 0,00.

L'amministrazione condominiale, [REDACTED], ha riferito verbalmente che l'installazione delle antenne risale al 2006 (TIM) ed al 2009 (WIND), con contratti novennali.

**5.6) Attestazione Prestazione Energetica (APE):**

L'attestato di prestazione energetica (APE) relativo all'immobile pignorato non è risultato presente nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione degli APE (in precedenza denominati ACE) Ve.Net.energia-edifici della Regione Veneto - Sezione Energia, come risulta da attestazione dalla stessa rilasciata in data 03-05-2016 (v. ALL. 7.1).

L'attestato di prestazione energetica (APE) è stato redatto in data 08-06-2016 dal tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna e depositato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione Veneto ai sensi delle vigenti norme (v. ALL. 7.2).

Codice Certificato: 59463/2016.

Classe energetica: E

Indice di prestazione energetica globale: EP gl, nren 160,88 kWh/m2 anno.

**5.7) Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti (v. ALL. 5.1 pag. 2).****5.8) Avvertenze ulteriori:**

Non è risulta nessuna causa in corso con domanda trascritta fino all'ispezione ipotecaria effettuata in data 30-06-2016 (v. ALL. 3.4).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1) Attuale proprietario dal 08-10-1997 ad oggi: (v. ALL. 3.1)**

debitore esecutato [REDACTED]

In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Treviso in data 08/10/1997 ai nn. 3217/cron. 1815 - registrato a Treviso in data 20/10/1997 ai nn. 4851/Giudiz. - trascritto a Venezia in data 27/11/1997 ai nn. 28112/19558.

Dati salienti desunti del titolo di provenienza della proprietà dell'immobile oggi pignorato all'odierno debitore esecutato [REDACTED] (v. ALL. 3.1):

Titolo: Tribunale Civile e Penale di Treviso - Decreto di trasferimento

Giudice delegato al fallimento: Dott. Giovanni Schiavon; Società fallita: [REDACTED]

[REDACTED] dichiarato con sentenza n. 139/95 del 21-03-1995;

Vendita: all'asta senza incanto in data 23-07-1997;

Oggetto del trasferimento: appartamento ad uso di civile abitazione al 6° piano e ripostiglio al 7° piano sito in Portogruaro (VE) Via Trieste n. 44 così censito in catasto fabbricati:

Comune di Portogruaro (VE) - foglio 28 - partita 1004498 - mappale n. 414 - sub 20 - Categoria A/2 - classe 5<sup>A</sup> - vani 5 - RC L. 1.000.000=.

**6.2) Precedente proprietario dal 15-07-1987 al 08-10-1997: (v. ALL. 3.2)**

società [REDACTED]

In forza di scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme a rogito di Notaio Pietro Sirignano - Santo Stino di Livenza (VE) in data 15/07/1987 ai nn. 5058/1318 - registrato a Portogruaro (VE) in data 28/07/1987 ai nn. 81/2/V - trascritto a Venezia in data 29/07/1987 ai nn. 15828/11772.

Dati salienti desunti del titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario società [REDACTED] (v. ALL. 3.2.2):

Parte venditrice: [REDACTED] società cooperativa a responsabilità limitata [REDACTED]

Parte acquirente: società [REDACTED]

Oggetto della compravendita: unità immobiliari facenti parte di fabbricato condominiale sito in Comune di Portogruaro, via Trieste, così censite in catasto fabbricati:

foglio 28 – mappale n. 414 – subb. 2-8-9-10-12-14-16-18-19-20-21-22;

tra gli altri, gli identificativi catastali dell'unità immobiliare in oggetto sono così indicati:

foglio 28 – mappale n. 414 – sub 20 – v. Trieste 44 – p. 6-7, categoria A/2 - classe 5 - vani 5 – RC L. 11.460=;

Confini del mappale 414 da nord verso est: mappali 296, 297, 298, via Trieste, mappale 296;

Nota sull'oggetto della compravendita: compresa la quota di comproprietà pari a 462,57/1000 sulle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e 1118 del codice civile ed in particolare sull'unità immobiliare abitativa terranea così censita in catasto: foglio 28 – mappale n. 414 – sub 3 v. Trieste 44 – p.t., categoria A/3 - classe 5 - vani 3,5 – RC L. 840=;

da visura catastale storica risulta che tale unità immobiliare, che nel 1987 costituiva parte comune condominiale, è stata poi alienata in data 20-03-2007 ed acquistata dalla [REDACTED]

[REDACTED] mediante atto di compravendita per Notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN), rep. n. 35917 (v. ALL. 2.8); pertanto, la stessa attualmente non costituisce più parte comune del fabbricato "Condominio Trieste";

Provenienza della proprietà alla parte venditrice: atto di compravendita per Notaio Pasqualis di Santo Stino di Livenza in data 03-01-1962 rep. n. 7965, registrato a Portogruaro il 22-01-1962 al n. 1023 vol. 100, trascritto a Venezia il 23-01-1962 ai nn. 977/842;

Costruzione delle unità immobiliari: licenza edilizia n. 17455 del 26-02-1962 rilasciata per l'edificio di cui fanno parte; successivamente, domanda di sanatoria per ulteriori opere, ai sensi della legge n. 47/85 presentata il 30-06-1986, prot. n. 18385 (v. ALL. 3.2.3).

**6.3) Precedente proprietario ante ventennio fino al 15-07-1987: (v. ALL. 3.3)**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Americo Pasqualis di Santo Stino di Livenza in data 03/01/1962 ai nn. 7965/4357 - registrato a Portogruaro (VE) in data 22/01/1962 ai nn. 1023/vol. 100 - trascritto a Venezia in data 23/01/1962 ai nn. 977/842.

Dati salienti desunti del titolo di provenienza della proprietà alla [REDACTED]

[REDACTED] del suolo sul quale la stessa ha edificato nel 1962-1963 il fabbricato "Condominio Trieste" di cui fa parte l'immobile oggi pignorato (v. ALL. 3.3):

Parte venditrice: [REDACTED], il quale interviene per sé ed altresì in qualità di procuratore speciale per conto, nome ed interesse del proprio fratello [REDACTED]

Parte acquirente: [REDACTED] società cooperativa a responsabilità limitata con sede in san Giorgio di Livenza, rappresentata congiuntamente da:

presidente: [REDACTED], direttore: [REDACTED]

Oggetto della compravendita: Porzione di terreno da identificare in catasto sulla base di tipo di frazionamento n. 56 redatto dal geom. Argentoni ed approvato dall'UTE di Venezia in data 18.12.1961 (da allegarsi alla voltura del presente atto):

Comune di Portogruaro (VE) – foglio 28 – mappale n. 296/b seminativo arborato mq 530 – RD 45,05 – RA 14,31;

Confini da nord verso est: proprietà dei venditori (mappale 296/a), proprietà [REDACTED] strada statale Portogruaro-Latisana, proprietà dei venditori;

Obblighi della parte acquirente:

a) costruire a proprie spese, entro il 30.06.1963, condominio di circa 18 appartamenti, compresi negozi ed uffici siti ai piani terra e primo, secondo progetto di massima redatto dall'ing. Ugo Moro di Portogruaro;

b) vendere agli odierni venditori, con successivo atto, un appartamento sito nella porzione sud-ovest del fabbricato, al primo o al secondo piano, secondo se il primo piano verrà destinato o meno ad uffici, nonché alcuni vani al piano terra (lato Viale Trieste) destinati a negozi ed accessori;

costituzione di servitù: sul mappale 296/a dello stesso foglio, di proprietà dei venditori: costituita a favore del mappale 296/b compravenduto una servitù di fognatura, acquedotto ed elettrodotto, da esercitarsi con la costruzione di vasche biologiche, vasche e cisterne per nafta, condutture varie, facendo presente che la condotta di scarico della fognatura correrà lungo il confine ovest del mappale 296/a; tali costruzioni non dovranno alterare la destinazione dell'immobile servente e dovranno essere a perfetta regola d'arte; consentito l'accesso normale per pulizie e manutenzioni delle vasche, nonché per il rifornimento del combustibile

Condizioni particolari:

a) il lato ovest del fabbricato da costruire dovrà distare almeno 4,40 metri lineari dal confine attuale ovest del mappale 296/a, in modo che su tale tratto i proprietari potranno costruire una strada di accesso usufruendo del materiale di riporto ivi esistente con il relativo cancello, di cui una volata avrà appoggio alla muratura del condominio;

b) nessuna recinzione potrà essere fatta sui lati sud ed ovest del mappale 296/b, ossia sulla striscia di proprietà del condominio che formerà la strada di accesso e che concorrerà a formare il piazzale antistante il fabbricato;

c) i proprietari abitanti ed i locatari degli appartamenti del condominio avranno diritto di preferenza verso terzi per l'uso a pagamento del garage che i venditori costruiranno sul fondo di loro proprietà;

Provenienza della proprietà alla parte venditrice: Atto di compravendita per Notaio Americo Pascualis di Santo Stino di Livenza in data 27-09.1961, rep. n. 7217, registrato a Portogruaro il 10-10-1961 al n. 512 - vol. 99.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**l) Pratica: Nuova costruzione del fabbricato "Condominio Trieste" – viale Trieste:**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione nuova costruzione;

Note tipo pratica: progettista ing. Ugo Moro - studio in Via Martiri n. 35 -Portogruaro (VE);

nizio lavori: 01-03-1962; ultimazione lavori: 10-11-1963;

Per lavori: di nuova costruzione di un fabbricato di 6 piani ad uso di abitazioni e negozi sul mappale n. 296/b del foglio 28 in Portogruaro al Viale Trieste

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/1961 al n. di prot. 17455

Rilascio in data 28/02/1962 al n. di prot. 17455/61

Abitabilità/agibilità in data 03/04/1964.

**NOTE:**

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale (v. ALL. 5.3, ALL. 5.4, ALL. 5.5) si desumono i dati salienti relativi alla costruzione del fabbricato Condominio Trieste di cui fa parte l'immobile oggi pignorato:

a) l'autorizzazione della nuova costruzione (rilasciata il 28-02-1962) aveva ad oggetto un fabbricato ad uso di abitazioni e negozi su complessivi n. 6 livelli, con n. 10 appartamenti (115 vani, n. 46

stanze compresi servizi), con strutture in cemento armato (pilastri, travi, solai in latero-cemento), con obbligo di rispettare - tra l'altro - l'altezza massima di 22 m prescritta dal regolamento edilizio comunale all'epoca vigente;

b) nel corso dei lavori il fabbricato veniva realizzato in difformità rispetto all'autorizzazione edilizia del 28-02-1962 prot. 117455/61, per quanto attiene all'altezza complessiva ed al numero dei piani, come si desume da segnalazione dell'ingegnere comunale al Sindaco in data 14-06-1962;

c) da accertamenti eseguiti dagli uffici comunali in data 02-04-1964 il fabbricato Condominio Trieste realizzato risultava costituito da complessivi n. 8 livelli (compreso piano terra ed attico servizi), con n. 17 appartamenti (n. 133 vani, n. 72 stanze); quindi i n. 2 livelli sommitali risultavano realizzati in difformità rispetto al titolo autorizzativo; tali livelli corrispondono all'attuale piano sesto destinato ad appartamenti ad uso residenziale (tra cui quello oggi pignorato), ed all'attuale piano settimo destinato a servizi (ripostigli, tra cui quello annesso all'appartamento oggi pignorato) e spazi comuni condominiali (stenditoio, lavanderia);

d) il fabbricato così realizzato otteneva il permesso di abitabilità in data 03-04-1964.

Dall'esame dei grafici planimetrici del progetto approvato ed autorizzato (v. ALL. 5.6) si desume che la planimetria del piano-tipo si riferiva ai piani effettivamente autorizzati, dai quali restava escluso l'attuale piano sesto laddove è ubicato l'immobile oggi pignorato (livello n. 7 comprendendo nel conteggio anche il piano terra); in altri termini, la planimetria del piano-tipo del progetto autorizzato non può essere riferita regolarmente al livello su cui insiste l'immobile in oggetto, realizzato in difformità per i motivi esposti nel precedente capo c);

in questa sede, semplicemente a titolo esplicativo, la sagoma perimetrale esterna dell'appartamento oggi pignorato è stata evidenziata a colori sullo stralcio planimetrico dei piani-tipo sottostanti, come si evince dall'elaborato in ALL. 5.7.

## II) Pratica: Sanatoria edilizia di parte di fabbricato residenziale, per costruzione di appartamento al piano 6° e ripostiglio al piano 7°:

Intestazione: iniziale: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria (L. n. 47 del 28-02-1985, e L.R. n. 52 del 06-05-1985);

Per lavori di costruzione di parte del fabbricato in difformità rispetto all'autorizzazione edilizia iniziale del 1962;

Presentazione in data 30/06/1986 al n. di prot. 18385; progressivo n. 0495478908;

Rilascio in data 18/10/1997 al n. di prot. 17496 - concessione n. 2735;

Abitabilità/agibilità in data 03/04/1964;

### NOTE:

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale (v. ALL. 5.8, ALL. 5.9, ALL. 5.10) si desumono i dati salienti relativi alla sanatoria edilizia di parte del fabbricato Condominio Trieste di cui fa parte l'immobile oggi pignorato:

a) la domanda generale di sanatoria aveva ad oggetto la costruzione di n. 1 piano del fabbricato in più rispetto a quelli assentiti con autorizzazione edilizia n. 17455 del 28-02-1962, con la conseguente formazione di n. 3 appartamenti ad uso residenziale, ed altresì la costruzione di n. 3 terrazze di altrettanti appartamenti del medesimo fabbricato, anch'esse non previste dal medesimo titolo autorizzativo;

b) la domanda di sanatoria relativa all'immobile oggi pignorato (insistente su livelli del fabbricato non assentiti), corrispondente al prot. n. 18385 del 30-06-1985 - progr. n. 0495478908, ha ad oggetto l'immobile così individuato nel Mod. 47/85 - A (opere ad uso residenziale) (v. ALL. 5.9):

localizzazione: viale Trieste n. 85 - 30026 Portogruaro (VE) NCEU: foglio 28 - numero mappa 414 - subalterno 20; categoria catastale A/2;

tipologia abuso: porzione di fabbricato realizzata in difformità da licenza edilizia o concessione;

anno di ultimazione della costruzione: 1963 (precedente al 01-09-1967);

riferimento a licenza o concessione: n. 17455 rilasciata in data 28-02-1962;

parte di fabbricato di n. 8 piani fuori terra, comprendente n. 17 abitazioni, con struttura prevalente in cemento armato, dotato di allacciamenti e reti fognante, elettrica, idrica di acquedotto,

dotato di impianto termico centralizzato e di ascensore;  
 superficie utile abitabile = mq 74,94  
 superficie non residenziale = 13,74 mq;  
 importi versati a titolo di oblazione risultanti dalle ricevute (v. ALL. 5.9):  
 importo versato da [redacted] in data 30-06-1986 = L. 1.414.100=  
 importo versato da [redacted] srl in data 10-10-1997 (conguaglio) = L. 583.954;  
 c) la planimetria di accatastamento allegata alla pratica di sanatoria edilizia (v. ALL. 5.10) corrisponde a quella a tutt'oggi in atti informatizzati del catasto (planimetria presentata il 27-06-1963 prot. n. 584, vidimata dall'UTE di Venezia in data 07-07-1986, prot. Mod. 8 n. 58621.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico approvato:	Piano degli Interventi (PI) variante n. 5 (Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)
In forza della delibera:	DCC n. 8 del 02/03/2015
Zona omogenea:	B2 residenziale di completamento - ambito di ricomposizione edilizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

#### NOTE:

Dal certificato di destinazione urbanistica in data 21-06-2016, prot. n. 0023410 (v. ALL. 5.1) si deduce che il suolo sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggi pignorato è sottoposto alle prescrizioni urbanistiche dei seguenti strumenti vigenti:

**PREVISIONI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT):** approvato con conferenza dei servizi decisoria in data 16-12-2013 ratificata con delibera di Giunta regionale n. 4 del 17-01-2014; riferimenti alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PAT (v. ALL. 5.1):

rischio sismico: art. 3.5;

rischio idraulico ed idrogeologico: art. 3.22;

impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico: art. 3.36;

aree idonee (compatibilità geologica): art. 5.1;

aree di urbanizzazione consolidata (trasformabilità): art. 7.1.

**CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO - PIANO DEGLI INTERVENTI**

**5^ VARIANTE (5^ PI):** approvato con DCC n. 8 del 02-03-2015;  
riferimenti alle Norme Tecniche Operative (NTO) del PI (v. ALL. 5.1):  
zona territoriale omogenea B2 residenziale di completamento: art. 21;  
ambito di ricomposizione edilizia: art. 21.9.

**PREVISIONI ADOTTATE IN SALVAGUARDIA:** Piano Territoriale Regionale di Coordinamento adottato con DGR n. 372 del 17-02-2009 (PTRC 2009); adottata variante parziale al PTRC 2009 con DGR n. 427 del 10-04-2013 per l'attribuzione della valenza paesaggistica.

**Descrizione:**

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto unico**

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **115,47**;

E' posto al piano: sesto (appartamento), settimo (ripostiglio annesso)

L'edificio è stato costruito nel: 1962-1963;

L'unità immobiliare è priva di numero identificativo dell' interno;

ha un'altezza interna di circa: 2,89 m;

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi: piano terra + n. 6 piani + piano attico servizi, di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: buono

**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il corpo unico è costituito da un appartamento ad uso di abitazione al sesto piano servito da ascensore, con annesso ripostiglio al settimo piano (v. ALL. 6.2; ALL. 6.1 - foto da 1 a 4).

**APPARTAMENTO AL SESTO PIANO:**

L'appartamento è accessibile dal portone di ingresso al fabbricato condominiale attraverso atrio di ingresso al piano terra, successiva rampa di scala afferente all'ascensore (a quota piano ammezzato) ed al vano scala di collegamento interpiano (v. ALL. 6.1 - foto da 5 a 18); il portoncino di ingresso all'appartamento (privo di numero di interno) è ubicato sul pianerottolo al sesto piano del vano scala condominiale, alla sinistra di chi sale la scala e di chi esce dall'ascensore (v. ALL. 6.1 - foto da 19 a 22);

l'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno finestrato, n. 2 camere, n. 2 balconi (v. ALL. 6.2);

consistenze risultanti da elaborazione di misure da rilievo diretto in sito (v. ALL. 6.3, ALL. 6.4):

superficie reale esterna lorda dei locali principali (SEL) = 98,51 mq

superficie reale dei balconi = (2,91+4,72) mq = 7,63 mq

altezza utile netta dei locali = 2,89 m

altezza utile netta del bagno = 2,79 m;

**INGRESSO:** (v. ALL. 6.1 - foto da 22 a 32)

l'ingresso (su pianta rettangolare) è accessibile direttamente dal portoncino di caposcala (blindato) e comunica attraverso vani di passaggio ad arco con il soggiorno (a destra) e con la cucina (di fronte); sulla parete a destra del portoncino è ubicato quadro con interruttori dell'impianto elettrico;

**SOGGIORNO CON BALCONE:** (v. ALL. 6.1 - foto da 33 a 46)

il soggiorno (su pianta pressoché quadrata) è accessibile dall'ingresso di cui sopra, comunica attraverso vano di passaggio ad arco con la cucina, ed è dotato di porta-finestra afferente a balcone con affaccio sul fronte est del fabbricato e con vista sul fronte sud in direzione del Viale Trieste; sul balcone è ubicata a parete la caldaia a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda;

CUCINA: (v. ALL. 6.1 - foto da 47 a 65)

la cucina (su pianta ad L) è accessibile dall'ingresso e dal soggiorno di cui sopra, comunica mediante vano-porta con il disimpegno afferente alla zona-notte, ed è dotata di finestra con affaccio sul balcone del disimpegno; sulla parete immediatamente a destra del vano comunicante con l'ingresso è ubicato il citofono; sulla parete soprastante la porta di comunicazione con il disimpegno è ubicata unità interna per il condizionamento dell'aria (raffrescamento) a servizio della zona giorno; sulla parete ad angolo tra vani di comunicazione con disimpegno e soggiorno è ubicato il termostato-ambiente dell'impianto di riscaldamento;

DISIMPEGNO CON BALCONE: (v. ALL. 6.1 - foto da 66 ad 81)

il disimpegno (su pianta rettangolare) serve i locali della zona-notte dell'abitazione (camera da letto 1, camera da letto 2, bagno), è accessibile dalla cucina di cui sopra ed è dotato di porta-finestra afferente a balcone con affaccio sul fronte nord-ovest del fabbricato; sulla parete divisoria tra il disimpegno e le camere è ubicata unità interna per il condizionamento dell'aria (raffrescamento) a servizio della zona notte; sulla parete destra del balcone è ubicata l'unità esterna;

CAMERA 1: (v. ALL. 6.1 - foto da 82 a 98)

la camera da letto 1 (su pianta quadrata) è accessibile dal disimpegno di cui sopra ed è dotata di finestra con affaccio sul fronte ovest del fabbricato;

CAMERA 2: (v. ALL. 6.1 - foto da 99 a 113)

la camera da letto 2 (su pianta rettangolare) è accessibile dal disimpegno di cui sopra ed è dotata di finestra con affaccio sul fronte est del fabbricato;

BAGNO: (v. ALL. 6.1 - foto da 114 a 131)

il bagno (su pianta rettangolare) è accessibile dal disimpegno di cui sopra, è dotato di finestra con affaccio sul fronte est del fabbricato, ed è accessoriato con lavabo, wc, bidet, vasca-doccia con cabina attrezzata;

#### **RIPOSTIGLIO AL SETTIMO PIANO:**

Il ripostiglio è accessibile da corridoio condominiale (a servizio di locali accessori annessi ai vari appartamenti dei piani sottostanti) attraverso porta identificata dal n. 15 di interno, ed è costituito da un unico locale (su pianta pressoché rettangolare) dotato di finestra sul fronte est del fabbricato (v. ALL. 6.2; ALL. 6.1 - foto da 132 a 139);

consistenza risultante da elaborazione di misure da rilievo diretto in sito (v. ALL. 6.3, ALL. 6.4):  
superficie reale esterna lorda (SEL) = 9,33 mq; altezza utile netta = 2,15 m.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:**

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5) l'immobile è risultato in ottime condizioni negli elementi costitutivi, alcuni dei quali di recente realizzazione e di buona qualità (portoncino di ingresso; pavimento soggiorno; rivestimenti murali ingresso e soggiorno; porte interne, mostre, specchiature; infissi esterni con vetri termocamera e zanzariere; pavimento e rivestimento bagno).

Si segnala puntuale deterioramento della tinteggiatura su pareti delle camere 1 e 2, negli angoli di murature perimetrali esterne esposte a nord-est e nord-ovest, con segni di umidità e muffa localizzati nei ponti termici, come si evince dalla documentazione fotografica:

camera 1 (v. ALL. 6.1 - foto da 89 a 92);

camera 2 (v. ALL. 6.1 - foto da 104 a 109);

bagno (v. ALL. 6.1 - foto n. 124-125).

Si segnala altresì puntuale deterioramento nella lucidatura superficiale del pavimento in parquet della camera 2, su una limitata superficie sottoposta a maggiore usura (v. ALL. 6.1 - foto n. 112).

Si fa presente che non sono risultati disponibili i certificati di conformità degli impianti rilasciati dalle ditte esecutrici, pur richiesti all'Ufficio Tecnico Comunale (v. ALL. 5.2 pagg. 2-3).

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>rampe a C</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>vano scala condominiale</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>misto in c.a. e laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ad anta singola o doppia; ad anta ribalta</b> materiale: <b>legno; vetri termocamera</b> protezione: <b>zanzariere; tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato; alcune specchiature a decori in vetri colorati</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato (camere da letto 1 e 2)</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>segnati di marmo colorato (ingresso, cucina, disimpegno)</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo con decori geometrici (soggiorno)</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica (bagno)</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>metallico blindato rivestito in legno</b> accessori: <b>maniglia, serratura con mandate</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche con decori</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>pareti ingresso e soggiorno</b> materiale: <b>quarzo lucido murale</b> condizioni: <b>ottime</b>
Scale	posizione: <b>rampe a C</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>



**Impianti:**

Ascensore	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>certificazione non disponibile</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>certificazione non disponibile</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>certificazione non disponibile</b>

**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

La consistenza dell'immobile in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

- le superfici reali dei locali interni sono state determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, superfici di ingombro di pareti divisorie interne e pilastri, di pareti perimetrali esterne (per l'intero spessore, inferiore a 50 cm), di pareti di confine con proprietà aliene adiacenti e/o spazi comuni (per la metà dello spessore, inferiore a 25 cm);
- le superfici reali dei balconi sono state determinate separatamente da quelle dei locali interni;
- le superfici reali lorde prese in considerazione, evidenziate con differenti colori negli elaborati planimetrici in ALL. 6.3, sono state calcolate attraverso l'elaborazione di misure da rilievo diretto in sito, indicate negli elaborati planimetrici in ALL. 6.4.
- superfici equivalenti (ragguagliate): ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo coefficiente di ragguaglio;
- superficie commerciale: corrispondente alla somma delle superfici equivalenti, risulta pari a **103,13 mq**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione locali principali	sup reale lorda	1,00	98,51	€ 1.575,00
balconi	sup reale lorda	0,30	2,29	€ 1.575,00
ripostiglio	sup reale lorda	0,25	2,33	€ 1.575,00
			<b>103,13</b>	

**103,13**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio:**

Periodo: 2-2015 (2° semestre 2015)

Zona: Portogruaro (VE) – centrale capoluogo

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1.300,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

**Accessori:**

unico

**1. Ripostiglio**

identificato al n. 15 (porta con accesso da corridoio comune condominiale), posto al piano settimo, composto da un unico locale dotato di finestra; Sviluppa una superficie complessiva di 9,33 (reale lorda) mq  
Valore a corpo: € 0

**NOTA:** Il ripostiglio annesso all'abitazione, consistente in locale accessorio non direttamente comunicante con i locali principali dell'abitazione, è stato valutato all'interno del corpo unico in quanto da questo inscindibile catastalmente (v. ALL. 2.6; ALL.6.2; ALL. 6.3; ALL. 6.4).

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**CRITERI DI STIMA:**

Nella stima dell'immobile sono stati adottati sequenzialmente i criteri A), B), C), D), E) di seguito esposti:

**A) Stima del valore di mercato mediante il procedimento del confronto di mercato (M.C.A):**

Market Comparison Approach, in applicazione della Norma UNI 11612:2015 che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili tenendo conto degli standards internazionali ed europei di valutazione (I.V.S., E.V.S.).

Il procedimento M.C.A. si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili comparabili aventi caratteristiche simili, compravenduti di recente e di prezzo noto, ricadenti nello stesso segmento di mercato (dati reali rilevati da atti pubblici di compravendita).

Attraverso tale procedura sistematica di comparazione degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche (v. ALL. 8.2, ALL. 8.3), si è determinato il valore totale di libero mercato dell'immobile e, conseguentemente, il valore unitario al mq di superficie commerciale;

**B) Raffronto delle risultanze del procedimento M.C.A. con la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate** (v. ALL. 8.1), con riferimento ai valori unitari (per la zona e la tipologia immobiliare) al mq di superficie commerciale; il tutto, come espressamente richiesto dal punto 16) del presente mandato (v. ALL. 1.1);

**C) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima** tenendo conto contestualmente delle risultanze di cui ai precedenti punti A) e B);

**D) Stima del più probabile valore dell'immobile nel libero mercato** attraverso il prodotto del valore unitario (VU in €/mq) per la consistenza dell'immobile in termini di superficie commerciale (SC in mq);

**E) Decurtazioni**, dal valore stimato di cui al precedente punto D), dell'importo forfettario del 25% prescritto al punto 16) del mandato, ed altresì dell'importo delle spese condominiali risultate insolute dalla documentazione acquisita (v. ALL. 4.1).

**ELENCO FONTI:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro (ufficio territoriale; direzione provinciale di Venezia);

Ufficio Tecnico di Comune di Portogruaro (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;  
quotazioni da: immobiliare.it;

**ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE:**

Atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 6 mesi ed aventi ad oggetto unità immobiliari ad uso residenziale site in fabbricati condominiali in Portogruaro (VE) - Viale Trieste, assunti come immobili di confronto, comparabili per caratteristiche con l'immobile oggetto di stima.  
La ricerca e l'individuazione degli atti di compravendita, nonché la consultazione degli stessi è stata effettuata mediante ispezioni catastali ed ipotecarie su banche dati dell'Agenzia delle Entrate mediante servizio "Sister" (v. ALL. 8.2).

**8.2 Valutazione corpi:**

**Corpo unico: Abitazione di tipo civile [A2] con annesso ripostiglio:**

Il valore unitario (VU) applicato nella stima, assunto pari ad €/mq 1.575,00= è stato determinato attraverso i passaggi A), B), C) di seguito esposti:

**A) risultanze del procedimento di stima secondo M.C.A.:**

si richiamano le risultanze del procedimento di stima dettagliato nelle tabelle in ALL. 8.2, ALL. 8.3:

V = valore totale stimato = € 166.844,84

considerata:

SC = superficie commerciale = 103,13 mq

si è determinato:

VU = valore unitario = V/SC =

= € 166.844,84 / 103,13 mq = €/mq 1.617,81 arrotondato ad €/mq 1.600,00;

**B) raffronto del valore unitario di cui al punto A), con valori unitari di riferimento O.M.I.:**

i più recenti valori risultati disponibili sono riferiti al 2° semestre 2015 (v. ALL. 8.1):

dati valori unitari min e max di riferimento:

min = €/mq 1.300,00

max = €/mq 1.800,00

si è determinato il valore unitario medio VU = €/mq 1.550,00;

**C) individuazione del valore unitario di applicazione nella stima assumendo, in via prudenziale,**

quello corrispondente alla media aritmetica tra i valori unitari di cui ai precedenti punti A) e B):

valore unitario risultante da M.C.A. = €/mq 1.600,00

valore unitario medio desunto da O.M.I. = €/mq 1.550,00

valore unitario di stima (medio tra i precedenti) = €/mq 1.575,00=.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione locali principali	98,51	€ 1.575,00	€ 155.153,25
balconi	2,29	€ 1.575,00	€ 3.605,18
ripostiglio	2,33	€ 1.575,00	€ 3.673,69

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 162.432,11
Valore corpo	€ 162.432,11
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 162.432,11
Valore complessivo diritto e quota	€ 162.432,11

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unico	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Ripostiglio	103,13	€ 162.432,11	€ 162.432,11

**8.3 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% )	€ 40.608,03
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:	€ 1.523,72
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 120.300,36
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**ELENCO ALLEGATI:**

**ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:**

- ALL. 1.1: Decreto di nomina ed incarico peritale in data 12.04.2016 (pagg. 1-9)
- ALL. 1.2: Verbale di giuramento ed accettazione incarico in data 26.04.2016 (pagg. 1-4)
- ALL. 1.3: Corrispondenza con ausiliario autorizzato, abilitato alla redazione di APE (pagg. 1-4)
- ALL. 1.4: Corrispondenze con le parti, i rappresentanti, il custode (pagg. 1-8)
- ALL. 1.5: Verbale di accesso presso l'immobile pignorato in data 26.05.2016 (pagg. 1-3)
- ALL. 1.6: Modulo con dichiarazione e recapito telefonico dell'esecutato (unica pag.)

**ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale dell'immobile pignorato:**

- ALL. 2.1: Localizzazione ed inquadramento generale del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (pagg. 1-2)  
(elaborazioni su immagini satellitari e su veduta stradale, estratte da Google Maps)
- ALL. 2.2: Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)  
(elaborazioni su immagine satellitare estratta da Google Maps e su estratto di mappa catastale)
- ALL. 2.3: Estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (unica pag.)
- ALL. 2.4: Visura catastale elenco immobili facenti parte del fabbricato, con individuazione degli identificativi dell'immobile pignorato (pagg. 1-2)
- ALL. 2.5: Visura catastale storica dell'immobile pignorato in data 28.04.2016 (pagg. 1-3)
- ALL. 2.6: Planimetria catastale dell'immobile pignorato (unica pag.)
- ALL. 2.7: Visure catastali storiche relative all'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (pagg. 1-3)
- ALL. 2.8: Visura catastale storica relativa ad unità immobiliare che originariamente costituiva parte comune del condominio di cui fa parte l'immobile pignorato (menzionata nel titolo in ALL. 3.2) (pagg. 1-7)  
*(da ALL.2.1 ad ALL.2.8: documenti da consultazioni su base informativa acquisiti presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio - Servizi Catastali)*
- ALL. 2.9: Segnalazione ed istanza di correzione di errore dati catastali relativi all'immobile pignorato (numero civico di indirizzo del fabbricato), inoltrata ad Agenzia Entrate – Direzione Generale di Venezia – Ufficio Provinciale Territorio (pagg. 1-4)
- ALL. 2.10: Visura catastale storica dell'immobile pignorato in data 05.07.2016, aggiornata come da istanza di rettifica del numero civico dell'indirizzo dal 23.06.2016 (pagg. 1-3)
- ALL. 2.11: Esito negativo di ricerca catastale, attestante l'inesistenza in atti dell'elaborato planimetrico relativo al fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (unica pag.)  
*(ALL. 2.10 ed ALL. 2.11: documenti da consultazione su base informativa tramite servizio Sister, Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali)*

**ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso dell'immobile pignorato:**

- ALL. 3.1: Titolo di provenienza della proprietà all'esecutato [REDACTED] (pagg.1-3)  
(documento acquisito in copia presso Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia)
- ALL. 3.2: Titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario [REDACTED]
- ALL. 3.2.1: Richiesta inoltrata al Notaio rogante (pagg.1-2)
- ALL. 3.2.2: Titolo in copia autentica (pagg.1-8)
- ALL. 3.2.3: Allegati al titolo, estratti in copia (pagg.1-28)  
(documenti acquisiti presso studio Notaio Pietro Sirignano – Portogruaro VE)
- ALL. 3.3: Scheda riassuntiva dei dati salienti del titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario [REDACTED] (ante ventennio) (pagg.1-2)  
(dati desunti da consultazione del titolo su base cartacea, effettuata presso Agenzia Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia)

ALL. 3.4: Ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 30.06.2016 (pagg.1-2)  
(documento acquisito presso Agenzia Entrate - Servizi di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Pordenone)

ALL. 3.5: Accertamento dello stato civile dell'esecutato:

Certificato di stato libero e relativa richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Portogruaro (pagg. 1-3)

ALL. 3.6: Accertamento della sussistenza di contratti di affitto e/o di locazione registrati aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

Attestazione di inesistenza di contratti e relativa richiesta inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Generale di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro (pagg. 1-3)

**ALL. 4: Situazione condominiale dell'immobile pignorato:**

ALL. 4.1: Informazioni fornite dall'Amministrazione del Condominio "Trieste" e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-4)

ALL. 4.2: Tabella dei millesimi di proprietà (unica pag.)

ALL. 4.3: Regolamento del Condominio "Trieste" (pagg. 1-24)


ALL. 4.4: Verbale di assemblea ordinaria in data 23.02.2016, con approvazione di consuntivo spese di gestione anno 2015 e preventivo spese di gestione anno 2016 (pagg. 1-2)

ALL. 4.5: Consuntivo spese di gestione anno 2015 (pagg. 1-2)

ALL. 4.6: Riparto a consuntivo spese di gestione anno 2015 (pagg. 1-2)

ALL. 4.7: Preventivo spese di gestione anno 2016 (unica pag.)

ALL. 4.8: Riparto preventivo spese di gestione anno 2016 (unica pag.)

(da ALL.4.2 ad ALL.4.8: documenti forniti dall'Amministrazione del Condominio "Trieste" 

**ALL. 5: Situazione urbanistica, vincolistica ed edilizia dell'immobile pignorato:**

ALL. 5.1: Certificato di destinazione urbanistica con estratti delle norme tecniche, e relativa richiesta inoltrata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Portogruaro (pagg. 1-19)

ALL. 5.2: Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori e relative richieste inoltrate all'Ufficio Edilizia del Comune di Portogruaro (pagg. 1-6)

ALL. 5.3: Autorizzazione alla costruzione del fabbricato (atti estratti dalla pratica) (pagg. 1-25)

ALL. 5.4: Autorizzazione all'abitazione del fabbricato (unica pag.)

ALL. 5.5: Grafici generali estratti dal progetto di costruzione del fabbricato (pagg. 1-4)

ALL. 5.6: Stralcio planimetrico estratto dal progetto di costruzione del fabbricato (piano tipo) (pagg. 1-2)

ALL. 5.7: Elaborato grafico: stralcio planimetrico di progetto del piano tipo, con individuazione del perimetro dell'appartamento (pagg. 1-2)

ALL. 5.8: Concessione edilizia in sanatoria (pagg. 1-2)

ALL. 5.9: Domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge n. 47/1985 (atti estratti dalla pratica, comprese le ricevute di versamento oblazione) (pagg. 1-30)

ALL. 5.10: Grafici estratti da domanda di sanatoria edilizia: planimetria di accatastamento, planimetria di calcolo delle superfici oggetto di sanatoria (pagg. 1-3)

(da ALL.5.1 ad ALL.5.6, nonché da ALL. 5.8 ad ALL. 5.10: documenti acquisiti presso Comune di Portogruaro - Ufficio Tecnico Urbanistica Edilizia)

**ALL. 6: Stato dei luoghi dell'immobile pignorato:**

ALL. 6.1: Documentazione fotografica alla data dell'accesso del 26.05.2016 (fabbricato, spazi comuni, appartamento e pertinenze) corredata da elaborati planimetrici con riferimenti dei punti di vista fotografici (foto n. 1-143); in dettaglio:

- fabbricato e spazi comuni (atrio di ingresso, vano scala): foto da 1) a 18)

- appartamento al 6° piano: foto da 19) a 131)

- ripostiglio al 7° piano: foto da 132), a 139)

- spazi comuni al 7° piano (stenditoio, lavanderia): foto da 140) a 143)

ALL. 6.2: Elaborati planimetrici da rilievo diretto in sito, con individuazione dell'immobile pignorato (appartamento e pertinenze) (unica pag.)

ALL. 6.3: Elaborati planimetrici quotati dell'appartamento e delle pertinenze, con indicazione delle superfici reali lorde determinate sulla base dei rilievi metrici in sito (unica pag.)

ALL. 6.4: Elaborati planimetrici quotati dell'appartamento e delle pertinenze, con indicazione delle misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (unica pag.)

ALL. 6.5: Elaborati planimetrici di raffronto tra l'assetto di cui alla planimetria catastale e l'assetto reale riscontrato in sito (unica pag.)

**ALL. 7: Attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile pignorato:**

ALL. 7.1: Accertamento della sussistenza di attestato di prestazione energetica (APE) relativo all'immobile pignorato:

Attestazione di inesistenza di APE e relativa richiesta inoltrata alla Regione Veneto – Sezione Energia (pagg. 1-4)

ALL. 7.2: Redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica in data 08.06.2016, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna (pagg. 1-7)

**ALL. 8: Dati di supporto alla stima con metodo del confronto di mercato (M.C.A.) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.):**

ALL. 8.1: Quotazioni immobiliari estratte da banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (pagg. 1-4)

ALL. 8.2: Dati relativi ad immobili di confronto (comparabili) assunti a supporto della stima dell'immobile pignorato, desunti da recenti atti pubblici di compravendita (unica pag.)

ALL. 8.3: Tabelle di stima dell'immobile pignorato secondo il criterio del confronto di mercato (M.C.A. Market Comparison Approach) (pagg. 1-5)

**ALL. 9: Documentazione relativa alle spese sostenute:**

ALL. 9.1: Diritti catastali per visure, estratto di mappa, planimetria (pagg. 1-4)

ALL. 9.2: Diritti conservatoria e servizi di pubblicità immobiliare per ispezioni da base informativa e cartacea, nonché per acquisizione di copia di titolo (pagg. 1-4)

ALL. 9.3: Diritti per acquisizione di copia autentica di titolo presso Notaio Pietro Sirignano di Portogruaro (unica pag.)

ALL. 9.4: Diritti ufficio tecnico del Comune di Portogruaro per accesso agli atti e fotocopie di atti (unica pag.)

ALL. 9.5: Competenze per la redazione dell'APE al tecnico ing. Dennis Campagna (unica pag.)

ALL. 9.6: Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima con applicazione del metodo di confronto del mercato (pagg. 1-2)

**ALL. 10: Documentazione estratta dagli atti della procedura:**

ALL. 10.1: Documentazione ipotecaria e catastale (certificato ipotecario, certificato catastale storico, visura catastale storica) (pagg. 1-36)

ALL. 10.2: Nota di trascrizione di pignoramento dell'immobile (pagg. 1-3)

ALL. 10.3: Atto di pignoramento immobiliare in data 19-08-2015 (pagg. 1-7)

ALL. 10.4: Istanza di vendita in data 05-10-2015 (pagg. 1-2)

Data generazione:  
16-07-2016 16:07:12

L'Esperto alla stima  
Arch. Francesca Aiello