

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

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

contro: 

N° Gen. Rep. **316/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-11-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - FOSSALTA DI**  
**PORTOGRUARO**

**Esperto alla stima:** P.I. Alessandro Filipuzzi  
**Codice fiscale:** FLPLSN54H29H891Z  
**Partita IVA:** 00294640933  
**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°14 - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 001 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO

**Corpo:** A NEGOZIO

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

**Dati Catastali:** Area di enti urbani e promiscui. Sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 120, qualità E.U., superficie catastale 0.04.30, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --, Immobiliare Mantoani s.r.l. con sede in Portogruaro - propr. per 1/1., foglio 11, particella 120, subalterno 1, scheda catastale P-0945687, indirizzo Via Roma,14, scala -, interno -, piano Terra, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/1, classe 6^, consistenza mq. 72, superficie mq. 77, rendita € 713,95, Immobiliare Mantoani s.r.l. con sede in Portogruaro - propr. per 1/1., foglio 11, particella 120, subalterno 3, scheda catastale M-0421002, indirizzo Via Roma,14, scala -, interno -, piano Terra, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/3, classe 1^, consistenza mq. 58, superficie mq. 63, rendita € 71,89.

### 2. Possesso

**Bene:** Via Roma n°14 - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 001 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO

**Corpo:** A NEGOZIO

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Roma n°14 - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 001 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO

**Corpo:** A NEGOZIO

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Roma n°14 - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 001 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO

**Corpo:** A NEGOZIO

**Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Roma n°14 - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotti:** 001 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO  
**Corpo:** A NEGOZIO  
**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Roma n°14 - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 001 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO  
**Corpo:** A NEGOZIO  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Roma n°14 - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 001 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO  
**Corpo:** A NEGOZIO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Roma n°14 - Fossalta di Portogruaro - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

**Lotto:** 001 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO  
**Prezzo da libero:** € 0,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)  
Località/Frazione Fossalta di Portogruaro  
Via Roma n°14

**Lotto: 001 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO**

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

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

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

Identificativo corpo: A NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Fossalta di Portogruaro, Via Roma n°14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: [redacted] Tribunale di Pordenone.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui. Sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 11, particella 120, qualità E.U., superficie catastale 0.04.30, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: -Impianto meccanografico del 24/11/1975 - fg.11 mapp.120 - sem. arb. - 1^ - Ha 0.04.30 - RD.£.8727 - R.A. £.4730. [redacted] Portogruaro - impianto meccanografico del 24/11/1975 - fino al 27/02/1981; -Verifica straordinaria del 27/02/1981 - n°6181 - Area di enti urbani e promiscui dal 27/02/1981.

Confini: Il terreno sul quale sorge il fabbricato confina con: -a Nord con proprietà mapp. 119-118-697 ; -a Est con strada comunale via Roma; -a Sud con proprietà mapp. 875; -a Ovest con proprietà mapp. 781.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] propr. per 1/1., foglio 11, particella 120, subalterno 1, scheda catastale P-0945687, indirizzo Via Roma,14, scala -, interno -, piano Terra, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/1, classe 6^, consistenza mq. 72, superficie mq. 77, rendita € 713,95

Derivante da: - [redacted] propr. 1/1 - imp. meccanografico del 30/06/1987 - proprietaria ante ventennio fino al 21/12/1990; -dal 21/12/1990 [redacted]

[redacted] propr. 1/4; [redacted] propr. 1/2; [redacted] propr. 1/4 comproprietari in forza di atto di compravendita da [redacted] del 21/12/1990 a rogiti notaio Pietro Maria De Mezzo rep.162603, trascritto a Venezia l'8/01/1991 ai nn. 665/503. Oggetto della compravendita: vano adibito a negozio al piano terra cond. "Sguerzi" con comproprietà sulle parti comuni dell'edificio e dello scoperto comune;

parte esclusiva del negozio il parcheggio prospiciente via Roma. Servitu' passiva di transito costituita con atto del 27/01/1959 n.15232 di rep. notaio Saccardo, trascritto a Venezia nn. 1142/962 del 1959. -dal 01/06/2004 [redacted] e [redacted] proprietari in regime di comunione legale dei beni in forza di acquisto della quota di 1/2 da [redacted] giusto atto di compravendita del 01/06/2004, notaio Pascatti rep. 127491/29459, trascritto a Venezia il 07/06/2004 ai nn. 22060RG e 13915RP. Nell'acquisto sono comprese le parti comuni dell'edificio in proporzione alle quote rispettive, il parcheggio prospiciente via Roma - parte esclusiva del negozio, servitu' passiva di transito costituita con atto del 27/01/1959 n.15232 di rep. notaio Saccardo, trascritto a Venezia nn. 1142/962. -dal 10/02/2006 [redacted] propr. 1/1 per aver acquistato i beni dai sigg. [redacted] in data 10/02/2006-atto cv notaio Bandieramonte - rep. 3759/1193, trascritto a Venezia il 01/03/2006 ai nn.8970RG e 5398RP. -dal 25/10/2007 [redacted] - propr. 1/1. In data 25/10/2007 la soc. [redacted] mutava la propria denominazione sociale in Immobiliare Mantoani s.r.l., giusto atto notaio Bandieramente-rep.5445/2548, trascritto a Venezia il 12/11/2007 ai nn.45879RG e 25914RP. -Variazione del 01/01/1992: Variazione del Quadro Tariffario. -Variazione del 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie. .

Millesimi di proprietà di parti comuni: -fabbricato condominiale privo dei millesimi di proprietà generale sulle parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare sub.1 confina con: -a Nord con parti comuni e accesso area condominiale ; -a Est con parti comuni e strada via Roma; -a Sud con parti comuni condominiali; -a Ovest con unità immobiliare sub.3.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] - propr. per 1/1., foglio 11, particella 120, subalterno 3, scheda catastale M-0421002, indirizzo Via Roma,14, scala -, interno -, piano Terra, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/3, classe 1^, consistenza mq. 58, superficie mq. 63, rendita € 71,89.

Derivante da: - [redacted] propr. 1/1 - imp. meccanografico del 30/06/1987 - proprietaria ante ventennio fino al 21/12/1990; -dal 21/12/1990 [redacted] propr. 1/4; [redacted] propr. 1/2; [redacted] propr. 1/4 comproprietari in forza di atto di compravendita da [redacted] del 21/12/1990 a rogiti notaio Pietro Maria De Mezzo rep.162603, trascritto a Venezia l'8/01/1991 ai nn. 665/503. Oggetto della compravendita: vano adibito a negozio al piano terra cond. "Sguerzi" con comproprietà sulle parti comuni dell'edificio e dello scoperto comune; parte esclusiva del negozio il parcheggio prospiciente via Roma. Servitu' passiva di transito costituita con atto del 27/01/1959 n.15232 di rep. notaio Saccardo, trascritto a Venezia nn. 1142/962 del 1959. -dal 01/06/2004 [redacted] e [redacted] proprietari in regime di comunione legale dei beni in forza di acquisto della quota di 1/2 da [redacted], giusto atto di compravendita del 01/06/2004, notaio Pascatti rep. 127491/29459, trascritto a Venezia il 07/06/2004 ai nn. 22060RG e 13915RP. Nell'acquisto sono comprese le parti comuni dell'edificio in proporzione alle quote rispettive, il parcheggio prospiciente via Roma - parte esclusiva del negozio, servitu' passiva di transito costituita con atto del 27/01/1959 n.15232 di rep. notaio Saccardo, trascritto a Venezia nn. 1142/962 del 1959. -dal 10/02/2006 [redacted] -propr. 1/1 per aver acquistato i beni dai sigg. [redacted] in data 10/02/2006-atto cv notaio Bandieramonte - rep. 3759/1193, trascritto a Venezia il 01/03/2006 ai nn.8970RG e 5398RP. -dal 25/10/2007 [redacted]

[REDACTED] - propr. 1/1. In data 25/10/2007 [REDACTED] mutava la propria denominazione sociale in [REDACTED] giu-  
sto atto notaio Bandieramente-rep.5445/2548, trascritto a Venezia il 12/11/2007 ai  
nn.45879RG e 25914RP. -Variazione del 01/01/1992: Variazione del Quadro Tariffario; -Varia-  
zione del 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: fabbricato condominiale sprovvisto di tabelle millesimali sulle parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare sub.3 confina con: -a Nord con parti comuni e accesso area condo-  
miniale; -a Est con unità immobiliare sub.1; -a Sud e Ovest con parti comuni condominiali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -sub.1 (scheda n°P-0945687) : -modifica parete divisoria tra il sub.1 e sub.3 con aperture per collegamento unità immobiliari; -chiusura porta ingresso sulla parete perimetrale lato Nord. -sub.3 (scheda n°M-0421002): -apertura finestre parete perimetrale lato Ovest; -realizzazione di pareti interne divisorie; -chiusura porta esterna locale laboratorio 2.

Regolarizzabili mediante: Modifica scheda catastale e fusione dei sub.1 e 3 in unico subalterno. Descrizione delle opere da sanare: Pareti divisorie interne, pareti esterne con chiusure e aperture fuori di finestre. Fusione subalterni attuali 1-3.

Variazione sche catastali e fusione sub.1-3: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Il lotto n°001 è costituito da n°2 unità immobiliari ad uso negozio (sub.1) e laboratorio artigianale (sub.3) formanti attualmente un'unica unità immobiliare ad uso negozio e vani accessori, situata al piano terra di un fabbricato condominiale (ex denominazione cond. "Sguerzi"). Il condominio comprende, oltre all'unità immobiliare in oggetto, n°2 unità immobiliari ad uso abitazione e garage di proprietà di terzi, ubicato in Fossalta di Portogruaro, via Roma, n°14. Il fabbricato è ubicato nella zona centrale di Fossalta di Portogruaro - centro storico - in posizione adeguatamente servita da viabilità urbana; la zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali e commerciali.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrade A4 - A28. Km.8

**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] rivante da: atto esecutivo pignoramento immobili.; a rogito di  
Tribunale di Venezia in data 23/10/2014 ai nn. 1928/-- registrato a Venezia in data ai  
nn. --iscritto/trascritto a Venezia in data 28/11/2014 ai nn. 29753/21402; [REDACTED]  
[REDACTED]

**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: €  
300.000,00=; Importo capitale: € 150.000,00= ; A rogito di notaio Bandieramonte in  
data 10/02/2006 ai nn. 3761/1194; Registrato a Pordenone ai nn. -; Iscritto/trascritto  
a Conservatoria Venezia in data 01/03/2006 ai nn. 8971/2180 ; Note: [REDACTED]  
[REDACTED]

**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:** 1.000,00 €

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

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Accessibile mediante realizzazione di opere interne.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Scadenza attestato in data 14/09/2025.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 21/12/1990 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Pasqualis in data 05/04/1973 ai nn. 37684/13215 - registrato a Portogruaro in data 24/04/1973 ai nn. 533; trascritto a Venezia in data 26/04/1973 ai nn. 9004/7477.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/12/1990 al 01/06/2004 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Pietro Maria De Mezzo in data 21/12/1990 ai nn. 162603 - registrato a Venezia in data ai nn. -; trascritto a Venezia in data 08/01/1991 ai nn. 665/503.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] e [REDACTED] dal 01/06/2004 al 10/02/2006 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Pascatti in data 01/06/2004 ai nn. 127491/29459 - registrato a Venezia in data ai nn. -; trascritto a Venezia in data 07/06/2004 ai nn. 22060/13915.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] al 25/10/2007 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Bandieramonte in data 10/02/2006 ai nn. 3759/1193 - registrato a Venezia in data ai nn. -; trascritto a Venezia in data 01/03/2006 ai nn. 8970/5398.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 25/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto notarile - mutamento di denominazione a rogito di notaio Bandieramonte in data 25/10/2007 ai nn. 5445/2548 - trascritto a Venezia in data 12/11/2007 ai nn. 45879/25914.

Note: Mutamento di denominazione da [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: COSTRUZIONE CONDOMINIO

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Note tipo pratica: Pratica n°90.

Per lavori: Costruzione laboratorio artigiano con negozio, magazzino e appartamento.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/12/1967 al n. di prot. 5110

Rilascio in data 30/12/1967 al n. di prot. 5110

Abitabilità/agibilità in data 10/04/1969 al n. di prot. 4814

NOTE: In data 19/08/1968 è stato rilasciato il nulla osta per esecuzione lavori edili - variante prot. 3523. In data 10/12/1968 è stato rilasciato decreto Prefettura di Venezia n° 1002/68/div. c.a. per l'autorizzazione all'uso delle opere in c.a.

Numero pratica: Pratica n° 7204 Prot. - NEGOZIO e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione edilizia n°1A del 29/01/1991 - prot. n°7204. [REDACTED]

Per lavori: interventi di manutenzione straordinaria comprendenti sostituzione di serramenti, divisione vano retrostante il negozio, parziale demolizione muro portante divisorio tra negozio e retro, ecc.

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 10/11/1990 al n. di prot. 7204



Rilascio in data 29/01/1991 al n. di prot. 7204

Abitabilità/agibilità in data 14/06/1991 al n. di prot. 15-91

NOTE: In data 27-04-1991 è stata rilasciata dal Comune di Fossalta di Portogruaro l'autorizzazione edilizia prot. n°2190 a variante in corso d'opera all'autorizzazione edilizia n°1A del 29/01/1991. Agli atti del Comune non risultano depositate la dichiarazione congiunta L.373/76, ne le dichiarazioni e/o elaborati relativi agli impianti.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -modifica di fori finestre e diversa ubicazione delle stesse sulla parete lato Ovest, con conseguente variazione prospettica; -variazione pareti interne con eliminazione di una parete interna divisoria tra i locali laboratorio 1-2 e chiusura di una porta su parete divisoria interna.

Regolarizzabili mediante: L'irregolarità relativa ai fori di finestra non può essere sanata.

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni interne mediante presentazione di Scia in sanatoria presso il Comune di Fossalta di Portogruaro.

Note: L'irregolarità relativa ai fori di finestra non può essere sanata in quanto la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato in oggetto e del fabbricato confinante è inferiore a ml. 10,00= Attuale distanza di ml. 9,05=. Dovrà essere pertanto ripristinata l'originaria forometria come da autorizzazione edilizia n°2190 del 27/04/1991.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: CONDOMINIO: Chiusura finestra piano primo lato Ovest. Regolarizzabili mediante: Presentazione di Scia in sanatoria presso il Comune di Fossalta di Portogruaro. Descrizione delle opere da sanare: -chiusura finestra piano primo lato Ovest.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica

### Negozi, botteghe [C1]

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. Piano di assetto del Territorio (P.A.T.) adottato con deliberazione di C.C. n°17 del 21/05/2013 ed approvata Provincia di Venezia il 16/12/2013. Piano degli interventi (P.I.) approvato delibera C.C. n°49 del 22/12/2014 vigente.
Zona omogenea:	"ZONA A - CENTRO STORICO" in "Area di degrado" e ambito di "Vincolo Paesaggistico D.Lggs. 42/2004 corsi d'acqua - ex L. 431/1985".
Norme tecniche di attuazione:	La zona comprende gli insediamenti di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi. Gli interventi di trasformazione sono finalizzati a promuovere la conoscenza, salvaguardia, conservazione e riqualificazione dei centri

	storici. 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). Il P.I. (piano degli interventi) si attua attraverso il PUA (Piano urbanistico Attuativo) che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata e l'intervento di edilizia diretto come definito negli elaborati di progetto del P.I. per gli edifici esistenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definito dall'art.3 lettere a) b) c) e d) del DPR 380/2001 e smi. Parametri urbanistici edilizi: If= pari all'esistente, salvo diversi parametri indicati negli elaborati di progetto del P.I.; Rcf= pari all'esistente; H=pari all'esistente; Dc=ml.5,00-è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e ampliamento di edifici esistenti; Df=ml.10 riducibili a m.5,00 tra fabbricati con pareti non finestrate; Ds= ml.5,00. Sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto, recinzioni, alberature, ecc. come da norme di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fossalta di Portogruaro ed allegato alla presente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	pari esistente
Rapporto di copertura:	pari esistente
Altezza massima ammessa:	pari esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Oltre agli indici urbanistici suddetti, dovranno essere verificati i parametri indicati negli elaborati di progetto del P.I. (Piano degli Interventi).

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NEGOZIO: -modifica di fori finestre e diversa ubicazione delle stesse sulla parete lato Ovest, con conseguente variazione prospettica; -variazione pareti interne

con eliminazione di una parete interna divisoria tra i locali laboratorio 1-2 e chiusura di una porta su parete divisoria interna.

Regolarizzabili mediante: L'irregolarità relativa ai fori di finestra non può essere sanata.

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni interne mediante presentazione di Scia in sanatoria presso il Comune di Fossalta di Portogruaro. Ripristino fori finestre e sanatoria per variazione opere interne.: € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 3.000,00

Note: L'irregolarità relativa ai fori di finestra non può essere sanata in quanto la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato in oggetto e del fabbricato confinante è inferiore a ml. 10,00= Attuale distanza di ml. 9,05=. Dovrà essere pertanto ripristinata l'originaria forometria come da autorizzazione edilizia n°2190 del 27/04/1991.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: CONDOMINIO: -chiusura di una finestra piano primo lato Ovest.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Scia in sanatoria presso il Comune di Fossalta di Portogruaro.

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura finestra lato Ovest.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Modifiche fori finestre parete lato Ovest non sanabili.**

**Note sulla conformità: Certificato insussistenza di provvedimenti sanzionatori - art.41 Legge 28/02/1985 - n°47, rilasciato dal Comune di Fossalta di Portogruaro ed allegato alla presente.**

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

Il bene immobile in oggetto è attualmente costituito da un negozio comprendente catastalmente un'unità immobiliare ad uso negozio (sub.1) e unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale (sub.3), situato al piano terra di un fabbricato condominiale (ex cond. Sguerzi), ubicato in zona centro storico della città di Fossalta di Portogruaro, via Roma n°14. Il fabbricato condominiale, di forma regolare, è elevato parte su n°3 e parte su n°2 piani fuori terra e comprende, oltre al bene oggetto della presente, n°2 unità immobiliari ad uso abitazione poste al piano primo e secondo e garage contiguo sul lato Ovest di proprietà di terzi. L'edificio insiste su terreno di pertinenza che prospetta, sul lato Est, la via Roma con accesso comune per l'ingresso degli appartamenti del condominio e degli altri edifici adiacenti attraverso porzione di terreno posta sul lato Nord dell'area condominiale e sulla quale vi è una servitù passiva di transito costituita con atto del 27.01.1959 notaio Saccardo rep. n°15232, trascritto a Venezia ai nn. 1142/962. Per quanto accertabile, il condominio è costruito con strutture portanti in pilastri di c.a., murature perimetrali in laterizio con coibentazione interna, pareti interne in laterizio, solai di piano in laterocemento, tetto a falde in solaio di laterocemento "Varese" e tavelloni di laterizio, manto di copertura in coppi; grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, pareti esterne intonacate e tinteggiate. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto, il ciclo integrato comprendente captazione, sollevamento e distribuzione dell'acqua viene gestito dalla soc. Livenza Tagliamento Acque s.p.a.; scarico delle acque fognarie mediante tubazioni in pvc e collegamento alla fognatura comunale.

Unità immobiliare ad uso negozio:

L'unità immobiliare ad uso negozio, alla quale si accede dalla via Roma è ubicata al piano terra ed è costituita dal locale principale ad uso negozio (sub.1), laboratorio artigianale comunicante (sub.3) comprendente due locali ad uso deposito/lavorazioni, ripostiglio e servizio.

Considerata l'attuale disposizione dei locali e servizi, considerato che le unità immobiliari sono indivisibili, si ritiene che le stesse debbano essere fuse in unico subalterno e pertanto nella presente stima l'unità immobiliare viene considerata nella sua interezza (sub.1+sub.3), avente superficie coperta di mq. 144,00, volume misurato vuoto per

pieno di circa mc. 500,000=

I serramenti della porta di ingresso e due vetrate poste sul lato Est, sono realizzati in alluminio con vetri termophan; i serramenti delle finestre sul lato Ovest delle dimensioni di cm.60x60, 105x110 e 105x60, sono realizzati in ferro con vetro semplice, apertura a vasistas e inferriate metalliche fissate sulla muratura esterna; porte interne in legno tamburate, parte a soffietto; finestra del bagno in ferro con vetro semplice e inferriata metallica fissata sulla muratura esterna. L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro completo di quadro generale con interruttori ABB S241NA installato nel locale ripostiglio, completo di interruttore differenziale magnetotermico (salvavita), lampade di emergenza, faretti ad incasso nel controsoffitto del locale principale e corridoio, linea di alimentazione insegne esterne, ulteriore quadro elettrico con quattro interruttori e salvavita nel locale laboratorio. L'impianto di riscaldamento è del tipo a gas metano con caldaia murale di marca Biklim – mod. Vetta AR, priva dei dati identificativi; della presumibile potenza termica nominale di Kw. 24, radiatori in alluminio e n°2 ventilconvettori "Eurapo" posizionati nel locale principale. L'unità immobiliare è dotata di impianto di allarme a raggi infrarossi centralina "Tecnoalarm-T4 Mec" con combinatore telefonico a sintesi vocale installato nel locale ripostiglio e sensori volumetrici installati nel locale principale e nel disimpegno; impianto di climatizzazione con unità esterna "Ferroli" e unità interna "Ferroli" con pompa di calore, privo dei dati identificativi. Allo stato attuale dovrà essere effettuata la verifica ed adeguamento degli impianti alle norme vigenti in quanto privi di certificati di conformità e dati tecnici; l'impianto di riscaldamento è inoltre privo del libretto di impianto e manutenzione.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione, la distribuzione dei locali è funzionale e le rifiniture interne sono le seguenti.

Locale principale (negoziato): dimensioni interne di cm. 1150x590, altezza netta di cm.250, pavimento in listoncini di legno da cm.45x7, controsoffitto in cartongesso con faretti ad incasso, pareti interne intonacate e tinteggiate; tenda da sole esterna.

Disimpegno: dimensioni interne di cm. 687x100 60x221, altezza netta di cm.250, pavimento in listoncini di legno da cm. 45x7, controsoffitto in cartongesso, pareti interne intonacate e tinteggiate;

Locale laboratorio 1: dimensioni interne di cm. 546x430 240x112, altezza netta di cm.350, pavimento in listoni di legno da 66x9,5, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Locale laboratorio 2: dimensioni interne di cm. 382x200 170x229, altezza netta di cm.350, pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 30x30, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Ripostiglio: dimensioni interne di cm. 170x235 239x71, altezza netta di cm.220/350, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.10x10, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; parte del locale è occupato dalla rampa di scale per l'accesso dall'esterno alle u.i. del condominio;

Bagno: dotato di lavabo e vaso, delle dimensioni interne di cm. 230x140/97, altezza netta di cm.212/344, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.7,5x15, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.15x15 altezza cm. 165, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate;

Antistante il negoziato sul lato Est, insiste un'area adibita a parcheggio delle dimensioni di cm. 1210x410 ad uso esclusivo delle unità immobiliari in oggetto.

L'area del fabbricato condominiale è delimitata sul lato Ovest da muretto in conglomerato cementizio e manufatto prefabbricato; all'interno dell'area condominiale sul lato Ovest contiguo al fabbricato, insiste un garage e c.t. della superficie coperta di circa mq. 22,00 di esclusiva proprietà del sig. ██████████, giusto atto di compravendita del 05/04/1973, notaio Pasqualis rep. 37684/13215, reg. a Portogruaro il 24/04/1973 al n°533; trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 26/04/1973, ainn.9004/7477.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967-68

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991 negoziato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 14; ha un'altezza interna di circa: ml. 3,50  
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo superficie commerciale: -negozio: mq. 80,00 x 1,00 = mq. 80,00=  
-accessori : mq. 64,00 x 0,90 = mq. 57,60=  
----- Sommano ..... mq. 137,60=

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozi e acces- sori	sup lorda di pav- mento	137,00	1,00	137,00	€ 800,00
				<b>137,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criterio di stima:

Prezzo a mq. di superficie commerciale.

##### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone.;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone.;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie immobiliari, osservatorio del mercato immobiliare, borsini Fimaa, valore medio di libero mercato.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq.  
800/1100..

**8.3 Valutazione corpi:****A NEGOZIO. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi e accessori	137,00	€ 800,00	€ 109.600,00

Valore corpo	€ 109.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 109.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 109.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A NEGOZIO	Negozi, botteghe [C1]	137,00	€ 109.600,00	€ 109.600,00

**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% )	€ 27.400,00
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:	€ 3.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
13-02-2016 12:02:51

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