

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.**


contro: 

N° Gen. Rep. **109/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-02-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Dott.Agr. Massimiliano Zannier**

Codice fiscale: 

Partita IVA: 

Studio in: Via San Pietro 3 - 33097 Spilimbergo (PN)

Telefono: 042741141 - 3398196143

Email: massimiliano.zannier@gmail.com

Pec: m.zannier@epap.conafpec.it

Beni in Concordia Sagittaria (Venezia)

Località/Frazione

Via Rinascimento

Lotto: 001

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

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via Rinascimento

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: L'Estratto per Riassunto di Atto di Matrimonio (vedi all.2) rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria in data 19/11/2016, riporta le seguenti annotazioni:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati Nesto Roberto e Chiara Daneluzzi del Foro di Venezia conclusa in data 22/07/2015, trascritta nei registri di matrimonio dell'ufficio dello stato civile del Comune di Concordia Sagittaria, al n. 19 Parte II Serie C Anno 2015, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi [REDACTED] [REDACTED] di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 13, particella 465, subalterno 4, indirizzo Via Rinascimento, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria F/4

Derivante da: Decreto di Trasferimento del 26/05/2008 n. 93/08, Cron.188,Rep. 386 del Tribunale Ordinario di Venezia, Registrato a Portogruaro il 09/06/2008 al n.439 serie 4, trascritto a Venezia il 18/06/2008 ai n.ri 21268/13231. Con il Decreto di Trasferimento sopra citato, oltre al fabbricato ricadente sulla particella 634 del fg.13, diventano di proprietà dell'esecutato anche i fabbricati catastalmente identificati al fg.13, part.465, sub.1-2-3, che a seguito di variazione catastale sono ora diventati fg.13, part.465, sub.4-5-6-7-8.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 13, particella 465, subalterno 5, indirizzo Via Rinascimento, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria F/4

Derivante da: Decreto di Trasferimento del 26/05/2008 n. 93/08, Cron.188,Rep. 386 del Tribunale Ordinario di Venezia, Registrato a Portogruaro il 09/06/2008 al n.439 serie 4, trascritto a Venezia il 18/06/2008 ai n.ri 21268/13231. Con il Decreto di Trasferimento sopra citato, oltre al fabbricato ricadente sulla particella 634 del fg.13, diventano di proprietà dell'esecutato anche i fabbricati catastalmente identificati al fg.13, part.465, sub.1-2-3, che a seguito di variazione catastale sono ora diventati fg.13, part.465, sub.4-5-6-7-8.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 13, particella 465, subalterno 6, indirizzo Via Rinascimento, piano 1, comune Concordia Sagittaria, categoria F/4

Derivante da: Decreto di Trasferimento del 26/05/2008 n. 93/08, Cron.188,Rep. 386 del Tribunale Ordinario di Venezia, Registrato a Portogruaro il 09/06/2008 al n.439 serie 4, trascritto a Venezia il 18/06/2008 ai n.ri 21268/13231. Con il Decreto di Trasferimento sopra citato, oltre al fabbricato ricadente sulla particella 634 del fg.13, diventano di proprietà dell'esecutato anche i fabbricati catastalmente identificati al fg.13, part.465, sub.1-2-3, che a seguito di variazione catastale sono ora diventati fg.13, part.465, sub.4-5-6-7-8.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 13, particella 465, subalterno 7, indirizzo Via Rinascimento, piano 1-2, comune Concordia Sagittaria, categoria F/4

Derivante da: Decreto di Trasferimento del 26/05/2008 n. 93/08, Cron.188,Rep. 386 del Tribunale Ordinario di Venezia, Registrato a Portogruaro il 09/06/2008 al n.439 serie 4, trascritto a Venezia il 18/06/2008 ai n.ri 21268/13231. Con il Decreto di Trasferimento sopra citato, oltre al fabbricato ricadente sulla particella 634 del fg.13, diventano di proprietà dell'esecutato anche i fabbricati catastalmente identificati al fg.13, part.465, sub.1-2-3, che a seguito di variazione catastale sono ora diventati fg.13, part.465, sub.4-5-6-7-8.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 465, subalterno 8, indirizzo Via Rinascimento, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria BCNC

Derivante da: Decreto di Trasferimento del 26/05/2008 n. 93/08, Cron.188,Rep. 386 del Tribunale Ordinario di Venezia, Registrato a Portogruaro il 09/06/2008 al n.439 serie 4, trascritto a Venezia il 18/06/2008 ai n.ri 21268/13231. Con il Decreto di Trasferimento sopra citato, oltre al fabbricato ricadente sulla particella 634 del fg.13, diventano di proprietà dell'esecutato anche i fabbricati catastalmente identificati al fg.13, part.465, sub.1-2-3, che a seguito di variazione catastale sono ora diventati fg.13, part.465, sub.4-5-6-7-8. Il sub.8 è un Bene Comune non Censibile ad uso dei su.4-5-6-7

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: Nell'atto di pignoramento vengono indicato gli immobili così catastalmente identificati : Comune di Concordia Sagittaria, fg.13 part. 465 sub.1 (categoria C1), sub. 2 (categoria C/3) e sub. 3 (categoria A/3). Tali immobili facevano parte del medesimo edificio che alla data del sopralluogo risultava oggetto di ristrutturazione edilizia (permesso di Costruire per l'Esecuzione di Opere Edili n.66, prot. 9155, rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria in data 14/04/2010); la disposizione degli spazi interni presente nella realtà risulta difforme rispetto a quanto era indicato nelle planimetrie catastale e i 3 subalterni prima presenti, ed indicati nel pignoramento, non sono corrispondenti alla situazione attuale. Ad oggi l'immobile risulta in fase di definizione e non abitabile. In adempimento di quanto disposto dal Giudice delle E.I., il sottoscritto ha provveduto ad attuare le necessarie variazioni catastali, indicando la nuova categoria catastale (F/4 - immobile in corso di definizione) e suddividendo lo stesso in nuovi subalterni conformi alla situazione ad oggi presente (4 appartamenti al grezzo ed 1 area comune).

Identificativo corpo: B

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Rinascimento

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: L'Estratto per Riassunto di Atto di Matrimonio (vedi all.2) rilasciato dal Comune di Concordia Sagittaria in data 19/11/2016, riporta le seguenti annotazioni:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni
- Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati Nesto Roberto e Chiara Daneluzzi del Foro di Venezia conclusa in data 22/07/2015, trascritta nei registri di matrimonio dell'ufficio dello stato civile del Comune di Concordia Sagittaria, al n. 19 Parte II Serie C Anno 2015, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi [REDACTED] di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 13, particella 634, indirizzo Via Rinascimento, comune Concordia Sagittaria, categoria C/3, classe 3, consistenza 217 mq, superficie 306 mq, rendita € 369,84

Derivante da: Decreto di Trasferimento del 26/05/2008 n. 93/08, Cron.188,Rep. 386 del Tribunale Ordinario di Venezia, Registrato a Portogruaro il 09/06/2008 al n.439 serie 4, trascritto a Venezia il 18/06/2008 ai n.ri 21268/13231

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Nella mappa catastale e nella planimetria interna del fabbricato risulta ancora indicato il magazzino posto ad est dell'edificio principale ad uso falegnameria. Tale magazzino, demolito tramite Autorizzazione n.168 prot.14912 rilasciata dal Comune di Concordia Sagittaria in data 09/06/2003, a cui ha fatto seguito la Dichiarazione di Fine lavori al 08/07/2006, prot.18752 del 18/07/2006, attualmente non è presente ed è visibile solamente la platea in cemento che era alla base dello stesso;

- dal confronto tra le dimensioni reali rilevate, la planimetria interna disponibile presso gli uffici catastali e l'estratto di mappa catastale, si denota un'incongruenza sul posizionamento del capannone in mappa. Nello specifico, dai rilievi effettuati, vi è corrispondenza tra le misure reali interne del capannone e quelle riportate sulla planimetria interna ma esse differiscono da quelle indicate sull'estratto di mappa catastale, dove il lato nord del capannone ha una forma diversa ed una superficie maggiore rispetto alla realtà. Sembra che porzione dell'area della particella 634, lato nord, posta a confine con la particella 464 di altrui proprietà, in mappa catastale indicata come fabbricato, nella realtà venga a trovarsi in zona retrostante il capannone di proprietà dell'esecutato e da esso non utilizzabile, essendo la porzione di particella inaccessibile dal capannone stesso. Essa appare di fatto unita alla superficie della particella 464 e utilizzata dal vicino.

Regolarizzabili mediante: riposizionamento in mappa dei fabbricati esistenti ed esclusione di quelli demoliti - PREGEO e DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Cancellazione in mappa del fabbricato demolito e variazione della consistenza catastale (PREGEO e DOCFA). Eventuale passaggio di proprietà della porzione di superficie di fatto utilizzata dal vicino.

PREGEO e DOCFA per le opere sopra descritte ed eventuale passaggio di proprietà.: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale facilmente accessibile e con parcheggi sufficienti. La zona è semicentrale ed è posta a circa 500 m dal centro della cittadina di Concordia Sagittaria. In zona sono presenti per lo più abitazioni singole ad uno o due piani.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni storiche: Chiesa, mostra permanente presso il Palazzo Municipale.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Libero

Identificativo corpo: B

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati relativi al corpo: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

A rogito di Notaio dott. Michielan Antonio in data 12/11/2008 ai nn. 26015/10793;

Iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Venezia in data 18/11/2008 ai nn. 41471/8933;

Importo ipoteca: € 240.000,00;

Importo capitale: € 120.000,00.

Note: Nella Nota di Iscrizione, alla "sezione C -soggetti", viene indicata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada-Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, C.F. 02794950275.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Venezia in data 11/02/2015 ai nn. 3680/454;

Importo ipoteca: € 60.000,00;

Importo capitale: € 52.326,75.

Note: Nella Nota di Iscrizione, alla "sezione C -soggetti", viene indicata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada-Banca di Credito Cooperativo-S.C., C.F. 02794950275.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc.amministrativa / riscossione attiva a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [REDACTED]

Iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Venezia in data 09/02/2016 ai nn. 3479/632;

Importo ipoteca: € 2.884.516,88;

Importo capitale: € 1.442.258,44;

Note: Nella Nota di Iscrizione, alla "sezione C -soggetti", viene indicato come soggetto a favore EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano (MI), C.F. 07244730961.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Venezia in data 14/04/2016 ai nn. 11282/7696.

Note: Nella Nota di Iscrizione, alla "sezione C -soggetti", viene indicata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada-Banca di Credito Cooperativo-S.C., C.F. 02794950275.

Dati relativi al corpo: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

A rogito di Notaio dott. Michielan Antonio in data 12/11/2008 ai nn. 26015/10793;

Iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Venezia in data 18/11/2008 ai nn. 41471/8933;

Importo ipoteca: € 240.000,00;

Importo capitale: € 120.000,00.

Note: Nella Nota di Iscrizione, alla "sezione C -soggetti", viene indicata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada-Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, C.F. 02794950275.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Venezia in data 11/02/2015 ai nn. 3680/454;

Importo ipoteca: € 60.000,00;

Importo capitale: € 52.326,75.

Note: Nella Nota di Iscrizione, alla "sezione C -soggetti", viene indicata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada-Banca di Credito Cooperativo-S.C., C.F. 02794950275.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca conc.amministrativa / riscossione attiva a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [REDACTED]

Iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Venezia in data 09/02/2016 ai nn. 3479/632;

Importo ipoteca: € 2.884.516,88;

Importo capitale: € 1.442.258,44;

Note: Nella Nota di Iscrizione, alla "sezione C -soggetti", viene indicata a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano (MI), C.F. 07244730961.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Venezia in data 14/04/2016 ai nn. 11282/7696.

Note: Nella Nota di Iscrizione, alla "sezione C -soggetti", viene indicata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada-Banca di Credito Cooperativo-S.C., C.F. 02794950275.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile risulta privo di ascensore per l'accesso ai piani superiori.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Attualmente le opere edili sull'immobile non risultano completate.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Identificativo corpo: B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile si trova al piano terra ed è disposto su di un unico piano.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di immobile artigianale non riscaldato/raffrescato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietari ante ventennio fino al 15/03/2006. In forza di atto del 13/10/1967, rep.23001, notaio dott. Saccardo..

Note: I dati sopra riportati sono stati desunti dal certificato notarile del notaio dott. Roberto Cortelazzo, allegato in atti.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/03/2006 al 26/05/2008. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 15/03/2006, ai nn. 184; trascritto a Venezia, in data 21/03/2006, ai nn. 12540/7354.

Note: Come riportato sul certificato notarile redatto dal notaio dott. Roberto Cortelazzo, da cui derivano i dati sopra riportati, tramite l'atto sopra indicato la quota di 1/2 delle unità immobiliari di cui al foglio 13 mappale 465 sub. 1, 2 e 3 di proprietà del signor [REDACTED] veniva trasferita alla signora [REDACTED], coniugata in regime di separazione dei beni.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/05/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale Ordinario di Venezia, in data 26/05/2008, ai nn. 93/08, cron.188, Rep.386; registrato a Portogruaro, in data 09/06/2008, ai nn. 439/4; trascritto a Venezia, in data 18/06/2008, ai nn. 21268/13231.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio fino al 26/05/2008. In forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio dott. Americo Pasqualis, in data 30/11/1983, ai nn. 75856; trascritto a Venezia, in data 17/12/1983, ai nn. 20682/16739.

Note: I dati sopra riportati sono stati desunti dal certificato notarile del notaio dott. Roberto Cortelazzo, allegato in atti.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/05/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 26/05/2008, ai nn. 93/08, cron.188, Rep.386; registrato a Portogruaro, in data 09/06/2008, ai nn. 439/4; trascritto a Venezia, in data 18/06/2008, ai nn. 21268/13231.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via Rinascimento

Numero pratica: Autorizzazione del 17/11/1967

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione all'esecuzione del progetto

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato ad uso abitazione e negozio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/11/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/11/1969 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via Rinascimento

Numero pratica: Concessione per la esecuzione di opere n.32/84

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere

Per lavori: sopraelevazione di un fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/03/1984 al n. di prot. 8671/82

NOTE: Presso gli uffici comunali non risulta esserci la dichiarazione di fine lavori e l'abitabilità, pertanto la pratica non può dichiararsi completa.

Inoltre relativamente alla presente concessione edilizia, risultano sottoscritti a favore del Comune di Concordia Sagittaria i seguenti atti:

- Costituzione di vincolo di Limitativo a Costruire del 13/12/1983, rep. n. 76028, Racc. n. 24679 a rogito del notaio Americo Pasqualis di Portogruaro, registrato a Venezia il 27/12/1983 ai n.ri 21363/17313, per il rilascio di concessione edilizia sui mappali 465, 634 e 636 del foglio 13 del Comune di Concordia Sagittaria.

- Atto d'Obbligo autenticato nelle firme dal notaio dott. Americo Pasqualis il 13/12/1983, rep. n.76029 e autenticato nelle firme da notaio dott. Americo Pasqualis il 10/02/1984, rep. n. 76960, registrato a Portogruaro il 29/02/1984 al n. 961 vol 139 mod. 1°, per esonero della quota del costo di costruzione ai sensi del 1° comma dell'art.7 della legge 28/01/1977 n.10.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via Rinascimento

Numero pratica: Permesso di Costruire prot. 29445

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: ampliamento ad uso falegnameria del negozio al piano terra e realizzazione di un magazzino staccato

Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 29445

NOTE: La Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985 n.47 è stata presentata al Comune dal precedente proprietario, sig. [REDACTED] in data 30/09/1986, prot.21809. Successivamente in data 27/11/2008, prot.28802, il sig. [REDACTED] presentava richiesta di voltura intestazione per la pratica di condono edilizio prat.n.1452/85 relativa alla Domanda di Sanatoria prot.21809 del 30/09/1986, essendo divenuto lui stesso proprietario dei beni oggetto di sanatoria in forza del Decreto di Trasferimento n.93/08, cron. 188, Rep. 386 del Tribunale di Venezia. A seguito di tali istanze, in data 03/12/2008 il Comune di Concordia Sagittaria rilasciava il Permesso di Costruire in Sanatoria sopra indicato alle seguenti condizioni:

- al locale falegnameria venga sostituito il manto di copertura esistente con uno in coppi di laterizio;
- per il locale magazzino si provveda alla ristrutturazione totale con materiali tradizionali;
- venga presentato entro 120 giorni dalla data di notifica della presente, progetto di adeguamento alle prescrizioni sopracitate.

Si sottolinea che alla data del sopralluogo del sottoscritto sugli immobili eseguiti, il manto di copertura del locale falegnameria ricadente sulla particella 634 non era stato sostituito in quanto risultava essere ancora in eternit. Oltretutto presso gli uffici comunali non risultava presente il certificato di agibilità delle opere abusive condonate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Rinascimento

Numero pratica: Permesso di Costruire prot. 29445

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: ampliamento ad uso falegnameria del negozio al piano terra e realizzazione di un magazzino staccato

Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot. 29445

NOTE: La Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985 n.47 è stata presentata al Comune dal precedente proprietario, sig. [REDACTED] in data 30/09/1986, prot.21809. Successivamente in data 27/11/2008, prot.28802, il sig. [REDACTED] presentava richiesta di voltura intestazione per la pratica di condono edilizio prat.n.1452/85 relativa alla Domanda di Sanatoria prot.21809 del 30/09/1986, essendo divenuto lui stesso proprietario dei beni oggetto di sanatoria in forza del Decreto di Trasferimento n.93/08, cron. 188, Rep. 386 del Tribunale di Venezia. A seguito di tali istanze, in data 03/12/2008 il Comune di Concordia Sagittaria rilasciava il Permesso di Costruire in Sanatoria sopra indicato alle seguenti condizioni:

- al locale falegnameria venga sostituito il manto di copertura esistente con uno in coppi di laterizio;
- per il locale magazzino si provveda alla ristrutturazione totale con materiali tradizionali;
- venga presentato entro 120 giorni dalla data di notifica della presente, progetto di adeguamento alle prescrizioni sopracitate.

Si sottolinea che alla data del sopralluogo del sottoscritto sugli immobili eseguiti, il manto di copertura del locale falegnameria ricadente sulla particella 634 non era stato sostituito in quanto risultava essere ancora in eternit. Oltretutto presso gli uffici comunali non risultava presente il certificato di agibilità delle opere abusive condonate.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Rinascimento

NOTE: In data 24/12/2002 contro i sig. [REDACTED] veniva emessa l'Ordinanza n.99, prot.31793 di Diffida a demolire opere eseguite in assenza di concessione o autorizzazione edilizia su immobile in zona sottoposta a vincoli. Le opere contestate erano relative all'ampliamento del capannone ricadente sulla particella 634 del fg.13. Successivamente, in data 27/11/2008, veniva emesso verbale di constatazione e verifica di demolizione da parte del Corpo di Polizia Locale.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Rinascimento

Numero pratica: Autorizzazione n.168

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione ad eseguire lavori

Per lavori: Demolizione Magazzino ad uso falegnameria sul terreno sito in capoluogo, via Rinascimento foglio 13, mappale 634.

Rilascio in data 09/06/2003 al n. di prot. 14912

NOTE: In data 14/05/2003 la sig.ra [REDACTED] chiedeva l'autorizzazione a demolire il magazzino ad uso falegnameria con strutture in legno e ondulux ubicato sul mappale 634 del fg.13 di Concordia Sagittaria e a levante dello stesso. In seguito, in data 18/07/2006 al prot.18752, veniva consegnata presso il Comune la Denuncia di Fine Lavori in cui la sig.ra [REDACTED] dichiarava che i lavori, autorizzati dalla pratica edilizia n.168 del 09/06/2003, erano stati ultimati in data 08/07/2006.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Rinascimento

Numero pratica: Permesso di Costruire n.66

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire per l'esecuzione di opere

Per lavori: Ristrutturazione edilizia con parziale modifica di destinazione d'uso del fabbricato residenziale sull'immobile distinto al catasto al foglio 13, mappali 465,634

Rilascio in data 14/04/2010 al n. di prot. 9155

NOTE: In data 27/05/2010 al prot. 12769 veniva protocollata presso gli uffici comunali la Denuncia di Inizio Lavori relativa alla pratica edilizia n.66 del 14/04/2010. In data 23/05/2013, in risposta alla richiesta di proroga del sig. Mazzon del 10/05/2013 prot.9821, Il Comune di Concordia Sagittaria

concede proroga termini permesso di costruire fissando al 30/05/2014 il nuovo termine utile entro cui i lavori dovranno essere ultimati. Successivamente, in data 05/06/2014, in risposta alla richiesta di ulteriore proroga da parte del sig. ██████████ del 28/05/2014 prot.10685, Il Comune di Concordia Sagittaria concede ulteriore proroga ai termini del permesso di costruire, fissando al 30/05/2015 il nuovo termine utile entro cui i lavori dovranno essere ultimati. Presso gli uffici comunali non risultano presenti ulteriori proroghe. Alla data del sopralluogo sugli immobili eseguiti i lavori risultavano non ancora completati.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Rinascimento

Numero pratica: Domanda Permesso di Costruire prot. n.27411

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Domanda di Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia con parziale modifica di destinazione d'uso del fabbricato residenziale

Presentazione in data 19/11/2009 al n. di prot. 27411

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Rispetto a quanto indicato nelle tavole del progetto approvato con riferimento al verbale n.66 in data 15/12/2009 della Commissione Edilizia integrata ed allegato al permesso di costruire n.66 del 14/04/2010, si riscontrano le seguenti difformità:

- al piano terra, nell' appartamento identificato al sub.4, alla data del sopralluogo la parete sud del soggiorno risultava priva di finestre, mentre sulle tavole di progetto su tale parete è indicata la presenza una finestra di dimensioni 82 cm x 137 cm.
- al piano primo, nell' appartamento identificato al sub.6, alla data del sopralluogo la parete sud del soggiorno risultava priva di finestre, mentre sulle tavole di progetto su tale parete è indicata la presenza una finestra di dimensioni 76 cm x 136 cm.
- al piano primo, nell' appartamento identificato al sub.7, alla data del sopralluogo nella parete sud del soggiorno era presente una porta che immette sulla terrazza esterna; tale porta ha un'altezza di circa 10 cm inferiore rispetto a quanto riportato nella planimetria di progetto. Inoltre, in progetto viene indicata la presenza di una finestra di dimensioni 125 cm x 137 cm sulla parete sud, non presente nella realtà.
- In genere le misure delle finestre non corrispondono a quelle indicate in progetto che solitamente risultano inferiori rispetto alle dimensioni riscontrate nella realtà; discrepanze giustificabili in quanto l'immobile risulta ancora in fase di ristrutturazione e privo di serramenti.

Ad ogni modo si sottolinea che: - al piano terra, nell' appartamento identificato al sub.5, la finestra del bagno risultava di circa 10 cm più stretta rispetto a quanto indicato in progetto.

- al piano primo, nell' appartamento identificato al sub.6, la finestra del bagno risultava di circa 5 cm più bassa rispetto a quanto indicato in progetto e la finestra della camera risultava di circa 5 cm più bassa rispetto a quanto indicato in progetto. - al piano primo, nell' appartamento identificato al sub.7, la finestra del bagno risultava di circa 5 cm più bassa e 10 cm più stretta rispetto a quanto indicato in progetto.

- Il bagno del sub.4 è ancora in ristrutturazione ed attualmente dalla parete sud si accede allo spazio ricavato nel sottoscala.

Regularizzabili mediante: richiesta di sanatoria presso gli uffici Comunali

Descrizione delle opere da sanare: variazioni nel numero e nelle dimensioni delle aperture esterne (porte e finestre) del fabbricato.

Richiesta di sanatoria in Comune: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

NOTE: Si ricorda che, come precedentemente meglio indicato:

- ad oggi non risultano completamente rispettate le condizioni indicate nel Permesso di Costruire in Sanatoria n.1454/1° C., prot. n.29445, in quanto alla data del sopralluogo del sottoscritto sugli immobili eseguiti, il manto di copertura del locale falegnameria ricadente sulla particella 634 non era stato sostituito e risultava essere ancora in eternit. Oltretutto presso gli uffici comunali non era depositato il certificato di agibilità delle opere abusive condonate;
- La pratica "Concessione per la esecuzione di opere n.32/84" per la sopraelevazione di un fabbricato ad uso residenziale, appare ad oggi non conclusa in quanto presso gli uffici comunali non risulta esserci la dichiarazione di fine lavori e l'abitabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Sul lato sud-est della particella, a confine con la particella 373, è stato edificato un piccolo fabbricato in mattoni con base in calcestruzzo e copertura in coppi, di superficie pari a 1,8 m². Tale edificio, che come riferitomi dall'esecutato è stato costruito come riparo per una pompa di pescaggio dell'acqua da falda, alla data del sopralluogo risultava chiuso e il sottoscritto non è riuscito ad accedervi. Secondo quanto riferitomi da colloqui intercorsi con i tecnici comunali, tale struttura risulta abusiva e non sanabile e pertanto deve venir demolita.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Demolizione della struttura e smaltimento dei residui : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

NOTE: Si ricorda che, come precedentemente meglio indicato:

- ad oggi non risultano completamente rispettate le condizioni indicate nel Permesso di Costruire in Sanatoria n.1454/1° C., prot. n.29445, in quanto alla data del sopralluogo del sottoscritto sugli immobili eseguiti, il manto di copertura del locale falegnameria ricadente sulla particella 634 non era stato sostituito e risultava essere ancora in eternit. Oltretutto presso gli uffici comunali non era depositato il certificato di agibilità delle opere abusive condonate.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera giunta Regionale n.3692 del 19/06/1992 e successiva variante al PRG approvata in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n.313 del 13/02/2007.
Zona omogenea:	ZONA C - SOTTOZONA C1
Norme tecniche di attuazione:	Come riportato sul CDU (all. n.4) a cui si rimanda, l'area è individuata agli art.37 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Concordia Sagittaria, primo P.I. del PAT.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Vincolo limitativo a costruire
Estremi delle convenzioni:	Vincolo limitativo a costruire del 13/12/1983 a rogito del notaio dott. Americo Pasqualis, Rep. n. 76028 Racc.n.24679
Obblighi derivanti:	Come riportato nell'atto "... i signori [redacted], ciascuno per il suo diritto ed assieme

	per l'intero, vincolano il terreno di loro proprietà censito in Catasto con i mappali 465,634 e 636 del Foglio 13 del Comune di Concordia Sagittaria di mq 1440 come area di pertinenza del fabbricato da sopraelevare su detto terreno, giusto progetto presentato dalla ditta medesima in data 7/10/1982 prot.8671 per ottenere la concessione edilizia ed esaminato dalla Commissione edilizia nella seduta in data 13/10/1982. La servitù "non aedificandi" si estende sul terreno suddetto nei limiti e con la verifica degli indici di copertura e di edificabilità previsti dalle norme di attuazione del vigente Programma di Fabbricazione. L'impegno che precede viene assunto dai signori [REDACTED] per loro, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo..."
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra ed a seguito dei colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico del Comune di Concordia Sagittaria, si dichiara la conformità urbanistica;

NOTE: Si ricorda che, in relazione alla Concessione per la Esecuzione di Opere n.32/84 prot. 8671/82 rilasciata dal Comune di Concordia Sagittaria in data 08/03/1984, risultano sottoscritti a favore del Comune di Concordia Sagittaria i seguenti atti:

- Costituzione di vincolo di Limitativo a Costruire del 13/12/1983, rep. n. 76028, Racc. n. 24679 a rogito del notaio Americo Pasqualis di Portogruaro, registrato a Venezia il 27/12/1983 ai n.ri 21363/17313, per il rilascio di concessione edilizia sui mappali 465, 634 e 636 del foglio 13 del Comune di Concordia Sagittaria.

- Atto d'Obbligo autenticato nelle firme dal notaio dott. Americo Pasqualis il 13/12/1983, rep. n.76029 e autenticato nelle firme da notaio dott. Americo Pasqualis il 10/02/1984, rep. n. 76960, registrato a Portogruaro il 29/02/1984 al n. 961 vol 139 mod. 1°, per esonero della quota del costo di costruzione ai sensi del 1° comma dell'art.7 della legge 28/01/1977 n.10.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera giunta Regionale n.3692 del 19/06/1992 e successiva variante al PRG approvata in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n.313 del 13/02/2007.
Zona omogenea:	ZONA C - SOTTOZONA C1
Norme tecniche di attuazione:	Come riportato sul CDU (all. 4) a cui si rimanda, l'area è individuata agli art.37 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Concordia Sagittaria, primo P.I. del PAT.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Vincolo limitativo a costruire

Estremi delle convenzioni:	Vincolo limitativo a costruire del 13/12/1983 a rogito del notaio dott.Americo Pasqualis, Rep. n. 76028 Racc.n.24679
Obblighi derivanti:	Come riportato nell'atto "... i signori ██████████ ██████████, ciascuno per il suo diritto ed assieme per l'intero, vincolano il terreno di loro proprietà censito in Catasto con i mappali 465,634 e 636 del Foglio 13 del Comue di Concordia Sagittaria di mq 1440 come area di pertinenza del fabbricato da sopraelevare su detto terreno, giusto progetto presentato dalla ditta medesima in data 7/10/1982 prot.8671 per ottenere la concessione edilizia ed esaminato dalla Commissione edilizia nella seduta in data 13/10/1982. La servitù "non aedificandi" si estende sul terreno suddetto nei limiti e con la veridifca degli indici di copertura e di edificabilità previsti dalle norme di attuazione del vigente Programma di Fabbricazione. L'impegno che precede viene assunto dai signori ██████████ ██████████ per loro, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo..."
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

NOTE: Si ricorda che, in relazione alla Concessione per la Esecuzione di Opere n.32/84 prot. 8671/82 rilasciata dal Comune di Concordia Sagittaria in data 08/03/1984, risultano sottoscritti a favore del Comune di Concordia Sagittaria i seguenti atti:

- Costituzione di vincolo di Limitativo a Costruire del 13/12/1983, rep. n. 76028, Racc. n. 24679 a rogito del notaio Americo Pasqualis di Portogruaro, registrato a Venezia il 27/12/1983 ai n.ri 21363/17313, per il rilascio di concessione edilizia sui mappali 465, 634 e 636 del foglio 13 del Comune di Concordia Sagittaria.

- Atto d'Obbligo autenticato nelle firme dal notaio dott. Americo Pasqualis il 13/12/1983, rep. n.76029 e autenticato nelle firme da notaio dott. Americo Pasqualis il 10/02/1984, rep. n. 76960, registrato a Portogruaro il 29/02/1984 al n. 961 vol 139 mod. 1°, per esonero della quota del costo di costruzione ai sensi del 1° comma dell'art.7 della legge 28/01/1977 n.10.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto A

Il fabbricato ricadente sulla particella 465 è disposto su 3 livelli (2 piani più soffitta) e risulta essere in corso di ristrutturazione. La ristrutturazione ha comportato una redistribuzione dei precedenti spazi interni. Intenzione progettuale era quella di creare un condominio formato da 4 diversi appartamenti aventi le scale e il cortile esterno in comune. Allo stato attuale i lavori non risultano completati, anche se le pareti esterne ed interne dei diversi appartamenti sono definite.

L'accesso all'immobile avviene tramite la percorrenza di un porzione di cortile che si immette sulla strada comunale via Rinascimento. Attualmente non risultano presenti portoni di accesso all'immobile. Varcato l'ingresso ci si immette nel vano scale in cui, nel disimpegno presente all'entrata, vi sono gli accessi ai due appartamenti posti al piano terra (sub.4 e sub.5). Le scale che collegano il piano terra con il primo piano non appaiono rimodernate e sono composte da 3 rampe. Poste internamente all'edificio sono costruite in cemento con scalini ricoperti in marmette e parapetti in legno.

La disposizione degli spazi interni agli appartamenti risulta pressoché conforme a quanto indicato in progetto. Alcune stanze sono leggermente più strette (i bagni di tutti gli appartamenti risultano di circa 10 cm più stretti rispetto al progetto) e si segnalano delle difformità in alcune porte e finestre che risultano di dimensioni diverse rispetto a quanto riportato nelle tavole progettuali, come in dettaglio descritto nei precedenti paragrafi di questa relazione. Oltretutto, difformemente a quanto riportato nel progetto, non risultano presenti finestre sul lato sud del fabbricato, precisamente nelle stanze principali dei sub. 4, 6 e 7.

Al piano terra, l'appartamento sub.4 è dotato di cortile esterno ad uso esclusivo posto sul fronte strada. Tale spazio al momento attuale risulta abbandonato, coperto da erbacce e delimitato da un muro di recinzione in cemento di spessore 30 cm. Secondo quanto riferitomi dai tecnici comunali, la recinzione in cemento, anche se indicata in progetto, risulta tipologicamente diversa da quelle presenti nelle altre abitazioni presenti in via Rinascimento e per questo non totalmente conforme alle prescrizioni comunali. Il sottoscritto perito evidenzia la possibile futura richiesta di modifica della recinzione da parte degli uffici comunali.

Gli appartamenti sono 2 per ogni piano (sub.4 e sub.5 al piano terra e sub.6 e sub.7 al primo piano). Gli appartamenti contraddistinti con il sub. 4 e sub.6 risultano essere composti da 5 diversi spazi ciascuno (nel progetto, per ciascuno, sono indicate una cucina-soggiorno, una camera, un ripostiglio, un bagno ed un disimpegno). Nel sub.6, sul lato ovest, vi è la presenza di una terrazza (ad oggi al grezzo, non piastrellata e priva di parapetti) a cui si accede dalla porta comunicante con la stanza principale. Gli appartamenti contraddistinti con il sub. 5 e sub.7 risultano essere composti da 5 diversi spazi ciascuno (nel progetto, per ciascuno, sono indicate una cucina-soggiorno, due camere, un bagno ed un disimpegno). L'appartamento identificato al sub.7, è dotato di terrazza esterna (ad oggi al grezzo, non piastrellata e priva di parapetti) posizionata sul lato sud dell'edificio, a cui si accede tramite le porte presenti nelle stanze identificate sulle tavole di progetto come cucina-soggiorno e camera.

Alla destra dell'entrata principale al sub.7, è posizionata una botola che permette l'accesso ad una soffitta posta nel sottotetto (piano secondo). Tale soffitta, di altezza variabile, risulta al grezzo e dotata di una finestra verso l'esterno. Alla data del sopralluogo non vi era una scala fissa di collegamento tra il piano primo e la soffitta.

Il tetto di copertura è formato da travi in cemento e copertura in coppi. Come si può osservare nella porzione di copertura visibile dalla soffitta, sui mattoni interni vi è presenza di umidità, probabilmente dovuta ad infiltrazioni di acqua dal tetto.

Alla data di sopralluogo tutti gli appartamenti risultavano al grezzo, privi di pavimento, senza serramenti sia interni che esterni e senza sanitari (in tutti i bagni dei 4 appartamenti era stato posizionato solamente il piatto doccia).

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento e le caldaie non risultano presenti. Per tutti e 4 gli appartamenti l'impianto idrico risulta privo dei terminali di distribuzione e dei sanitari. I cavi elettrici raggiungono le stanze interne ma sono richiesti ancora dei lavori per il completamento dell'impianto. In considerazione delle condizioni generali dell'immobile, il sottoscritto perito non ha potuto verificare il funzionamento degli impianti.

Sui muri esterni, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. La facciata ovest del fabbricato risulta al grezzo mentre le altre facciate esterne risultano da rifinire in diversi punti.

Nel complesso l'edificio si trova in fase di ristrutturazione e ha bisogno di ulteriori interventi per poter essere abitato. Come prima meglio specificato, alla data odierna le licenze edilizie risultano scadute e pertanto ulteriori interventi per la conclusione dell'edificio dovranno essere eseguiti previa nuova autorizzazione rilasciata dagli uffici comunali.

Consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario
Abitazione sub.4	sup reale lorda	64,22	1,00	64,22	€ 542,25
Abitazione sub.5	sup reale lorda	87,56	1,00	87,56	€ 532,13
Abitazione sub.6	sup reale lorda	64	1,00	64,00	€ 603,00
Terrazza sub.6	sup reale lorda	10,66	0,30	3,20	€ 603,00
Abitazione sub.7	sup reale lorda	89,66	1,00	89,66	€ 592,88
Soffitta sub.7	sup reale lorda	15	0,50	7,50	€ 592,88
Terrazza sub.7	sup reale lorda	15,32	0,30	4,60	€ 592,88
Giardino esclusivo sub.4	sup reale lorda	41,5	0,10	4,15	€ 542,25
Totale				324,89	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Concordia Sagittaria - Zona C1 Semicentro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **B**

Trattasi di capannone uso laboratorio/magazzino, sul lato nord della particella 634, a confine con la particella 464 di altrui proprietà. L'edificio, formato da 2 diversi spazi comunicanti tra loro, è dotato di pareti in blocchi di cemento e tetto con travi di legno su cui sono posizionate lastre di eternit. Lo sporto del tetto è formato da pannelli di plastica ondulata completamente da ristrutturare. Lo spazio principale, di una superficie calpestabile di circa 118 m², è dotato di 2 portoni scorrevoli in metallo-vello e da 13 finestre poste sulle pareti sud ed est del fabbricato.

Ad est del vano sopra descritto, si trova un ulteriore spazio, di superficie calpestabile pari a circa 41 m², dotato di un portone scorrevole sul lato frontale dell'edificio.

I due vani, utilizzati come ripostiglio, sono comunicanti tra loro tramite una porta che al momento del sopralluogo risultava chiusa. L'edificio è dotato di impianto elettrico ma, viste le condizioni dell'immobile il sottoscritto perito non ha potuto verificare la funzionalità dello stesso. I vetri dei portoni scorrevoli risultano rotti in diversi punti.

In difformità alla planimetria catastale, il fabbricato catastalmente identificato come magazzino risulta demolito tramite regolare autorizzazione di demolizione (autorizzazione n.168 prot.14912 del 09/06/2003). Ad oggi rimane solamente la platea in cemento, ricoperta per gran parte da erbacce. Si ricorda anche la difformità catastale relativa alla porzione di particella ricadente sul lato nord dell'edificio che sembrerebbe di fatto utilizzata da altrui proprietà, meglio descritta nella sezione Conformità Catastale di questa relazione.

Come prima meglio specificato, sul lato sud-est della particella, a confine con la particella 373, è stato edificato un piccolo fabbricato in mattoni con base in calcestruzzo e copertura in coppi, di superficie pari a 1,8 m². Tale edificio, che come riferitomi dall'esecutato è stato costruito come riparo per una pompa di pescaggio dell'acqua da falda, alla data del sopralluogo risultava chiuso e il sottoscritto non è riuscito ad accedervi. Secondo quanto riferitomi da colloqui intercorsi con i tecnici comunali, tale struttura risulta abusiva e non sanabile e pertanto deve venir demolita.

La superficie rimanente della particella viene utilizzata a prato; non è stato pertanto attuato il progetto relativo alla concessione edilizia n.66 del 14/04/2010, che prevedeva la creazione di parcheggi scoperti sull'area ora prativa.

Si ricorda che, come riportato dall'atto di Vincolo limitativo a costruire del 13/12/1983 a rogito del notaio dott.Americo Pasqualis, Rep. n. 76028 Racc.n.24679, la particella è sottoposta a vincolo di non edificandi.

Come meglio spiegato nelle precedenti sezioni della presente relazione, non risultano rispettate tutte le condizioni poste dal comune nella Concessione edilizia in sanatoria, n.1454/1°C, prot. 29445 del 03/12/2008.

Superficie complessiva di circa m² 1.090

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile tra i 3.60 m ed i 4.60 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Allo stato attuale l'immobile risulta bisognoso di ristrutturazione (rifacimento del tetto).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da demolire**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta a battente e scorrevole** materiale: **alluminio**
protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**
- Note: I vetri dei portoni di accesso risultano rotti in alcuni punti.

Manto di copertura materiale: **eternit** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da demolire**
- Note: Il tetto di copertura è formato da struttura in legno su cui sono fissate prevalentemente delle lastre di eternit. Lo sporto del tetto, presente sul lato sud, risulta formato da pannelli di plastica ondulata deteriorati e bisognosi di sostituzione.

Pareti esterne materiale: **muratura in blocchi di calcestruzzo** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**
- Note: In considerazione delle condizioni generali dell'immobile, il sottoscritto perito non ha potuto verificare il funzionamento dell'impianto.

Consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario
Magazzino	sup reale lorda	173	1,00	173,00	€ 160,00
Cortile	sup reale lorda	917	0,10	91,70	€ 160,00

Totale 264,7

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Part.465

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato per gli immobili in condizioni di normalità nella zona tramite la consultazione di numerose fonti, adeguando poi il valore alle peculiari condizioni/caratteristiche dell'immobile da stimare.

I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni economiche in condizioni ottime si attesta su valori variabili tra i 1.100,00 €/m² e 1.400,00 €/m². Partendo da tali quotazioni, si calcola un valore normale unitario diverso per ogni subalterno che tenga conto delle dotazioni, dell'ampiezza e del livello di piano dei singoli appartamenti. Al valore normale unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 50 % in considerazione delle specifiche condizioni dell'immobile e dei lavori che devono ancora essere eseguiti per portare a completamento lo stesso (tra le principali spese ricordiamo i pavimenti, serramenti, sanitari, intonaci, ringhiere, imbiancature, caldaie, cappotto, sistemazione area esterna, ecc.). Si procede quindi a rideterminare i valori unitari, così quantificandoli:

per il sub.4 viene considerato un valore unitario di 542,25 €/m² (derivante da 1.084,50 €/m² x 50%)
per il sub.5 viene considerato un valore unitario di 532,13 €/m² (derivante da 1.064,25 €/m² x 50 %)
per il sub.6 viene considerato un valore unitario di 603,00 €/m² (derivante da 1.206,00 €/m² x 50 %)
per il sub.7 viene considerato un valore unitario di 592,88 €/m² (derivante da 1.185,75 €/m² x 50 %)

I sopra elencati valori sono stati poi moltiplicati per le superfici commerciali calcolate dei singoli subalterni.

Il valore delle aree comuni è compreso nel valore complessivo degli appartamenti.

Part.634

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 60 % in considerazione delle specifiche condizioni dell'immobile, che risulta bisognoso di adeguamenti e ristrutturazioni. Vengono considerate anche le spese per la sostituzione del tetto in eternit. Da indagini di mercato e da colloqui con operatori del settore il valore medio unitario dei capannoni in condizioni di normalità si attesta sui 400,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 160,00 €/m² (400,00 €/m² x 40 %). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Comune di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP.

8.2 Valutazione corpi:**A. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione sub.4	64,22	€ 542,25	€ 34.823,30
Abitazione sub.5	87,56	€ 532,13	€ 46.593,30
Abitazione sub.6	64,00	€ 603,00	€ 38.592,00
Terrazza sub.6	3,20	€ 603,00	€ 1.929,60
Abitazione sub.7	89,66	€ 592,88	€ 53.157,62
Soffitta sub.7	7,50	€ 592,88	€ 4.446,60
Terrazza sub.7	4,60	€ 592,88	€ 2.727,25
Giardino esclusivo sub.4	4,15	€ 542,25	€ 2.250,34

Valore complessivo intero € 184.520,01

Valore complessivo diritto e quota € 184.520,01

Il valore complessivo sopra indicato è comprensivo delle aree comuni identificate al sub.8.

B. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	173,00	€ 160,00	€ 27.680,00
Cortile	91,70	€ 160,00	€ 14.672,00

Valore complessivo intero € 42.352,00

Valore complessivo diritto e quota € 42.352,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m ²)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato in corso di costruzione [C]	340,58	€ 184.520,01	€ 184.520,01
B	Laboratori per arti e mestieri [C3]	264,70	€ 42.352,00	€ 42.352,00
Totale			€ 226.872,01	€ 226.872,01

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione forfettaria del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, come da disp. del G.E.

€ 34.030,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 12.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 180.841,21

Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":

€ 181.000,00

Allegati:

- E.I.109.16_Allegato 1 - Decreto di Trasferimento
- E.I.109.16_Allegato 2 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- E.I.109.16_Allegato 3 - Ag.Entrate_Verifica contratti di locazione
- E.I.109.16_Allegato 4 - CDU_Concordia Sagittaria, fg.13, mappali 465,634
- E.I.109.16_Allegato 5 - Certificato Provvedimenti Sanzionatori
- E.I.109.16_Allegato 6 - Planimetria interna, fg.13, map. 634
- E.I.109.16_Allegato 7 - Domanda permesso di costruire prot.6234
- E.I.109.16_Allegato 8 - Aut. ampl. e soprael. Del 17.11.1967
- E.I.109.16_Allegato 9 - Abitabilità del 17.11.1969
- E.I.109.16_Allegato 10 - Conc. per esecuzione opere n.32.84
- E.I.109.16_Allegato 11 - Costituzione di vincolo limitativo a costruire
- E.I.109.16_Allegato 12 - Atto d'obbligo_ legge 28.01.1977 n.10
- E.I.109.16_Allegato 13 - Domanda di sanatoria prot.21809 del 30.11.1986
- E.I.109.16_Allegato 14 - Richiesta di Voltura prot.28802
- E.I.109.16_Allegato 15 - Permesso di costruire in sanatoria prot.n.29445
- E.I.109.16_Allegato 16 - Richiesta autorizzazione a demolire, prot. 12386
- E.I.109.16_Allegato 17 - Aut. ad eseguire lavori n.168 del 09.06.2003
- E.I.109.16_Allegato 18 - Dich. di fine lavori prot.18752 del 18.07.2006
- E.I.109.16_Allegato 19 - Avviso avvio proc.amministrativo prot.18512
- E.I.109.16_Allegato 20 - Diffida_ordinanza n.99,prot.31793
- E.I.109.16_Allegato 21 - Domanda permesso di costruire prot.27411
- E.I.109.16_Allegato 22 - Permesso di costruire n.66, prot.9155
- E.I.109.16_Allegato 23 - Denuncia inizio lavori, prot.12769
- E.I.109.16_Allegato 24 - Proroghe permesso di costruire n.66.2010
- E.I.109.16_Allegato 25 - DOCFA e Ricevuta reg. prot.VE0003089
- E.I.109.16_Allegato 26 - Elaborato planimetrico
- E.I.109.16_Allegato 27 - Visura fg.13, part.465, sub.4
- E.I.109.16_Allegato 28 - Visura fg.13, part.465, sub.5
- E.I.109.16_Allegato 29 - Visura fg.13, part.465, sub.6
- E.I.109.16_Allegato 30 - Visura fg.13, part.465, sub.7
- E.I.109.16_Allegato 31 - Visura fg.13, part.465, sub.8
- E.I.109.16_Allegato 32 - Verbale di sopralluogo
- E.I.109.16_Allegato 33 - Fotografie immobili

Data generazione:
19-01-2017

L'Esperto alla stima
Dott.agronomo Massimiliano Zannier

MODULARIO
F. rig. rend. 437



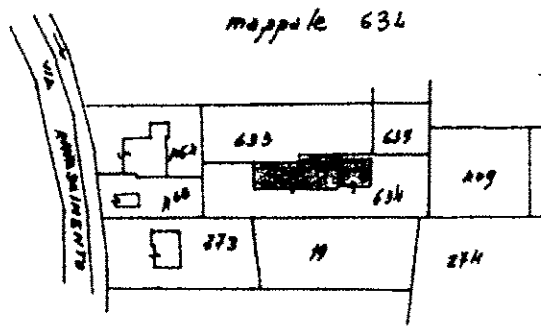
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **385** (CEU)

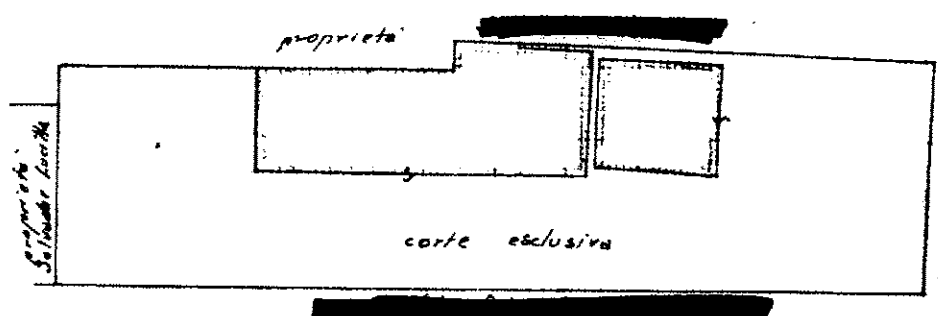
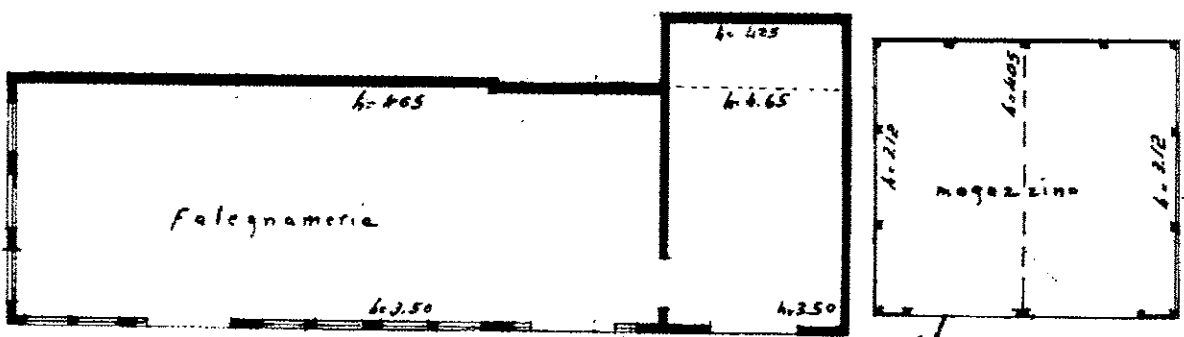
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di Comarone Sop. via Rinascimento civ.

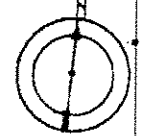
ESTRATTO MAPPALE
foglio 13
Scala 1:2000
mappale 634



p.z.



PLANIMETRIA
D'INSIEME
Scala 1:500
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal p.rom.etr. Tulo
(Titolo, cognome e nome)
Orlando Mariello

RISERVATO ALL'UFFICIO

21 FEB. 1994
2734

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/12/2016 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - < Foglio: 13 - Particella: 634 - Subalterno: 0 >
VIA RINASCIMENTO piano: T

MODULARIO
F. rig. rend. 497



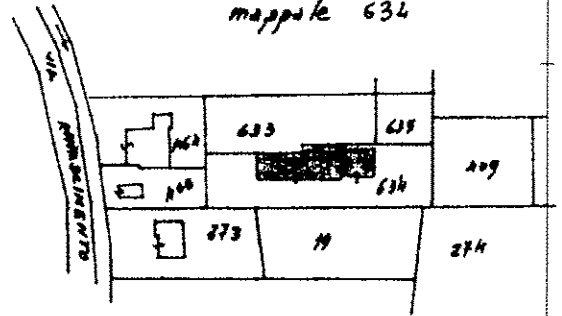
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BA (CEU)

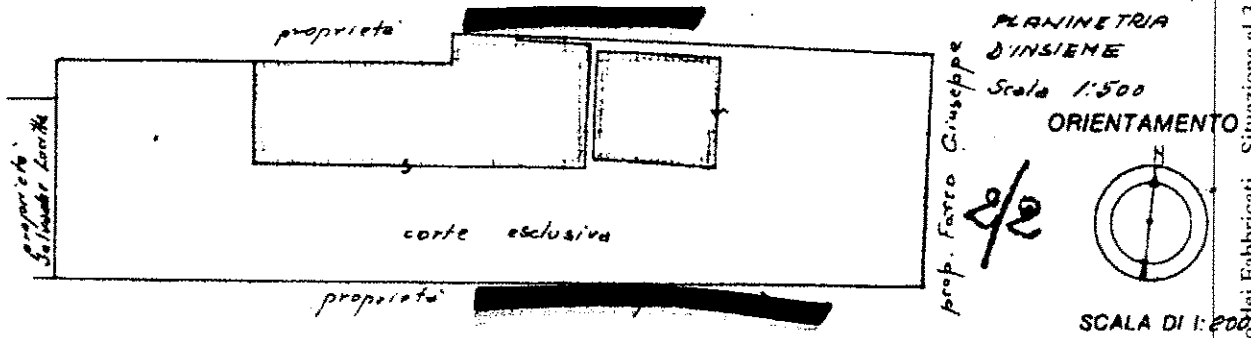
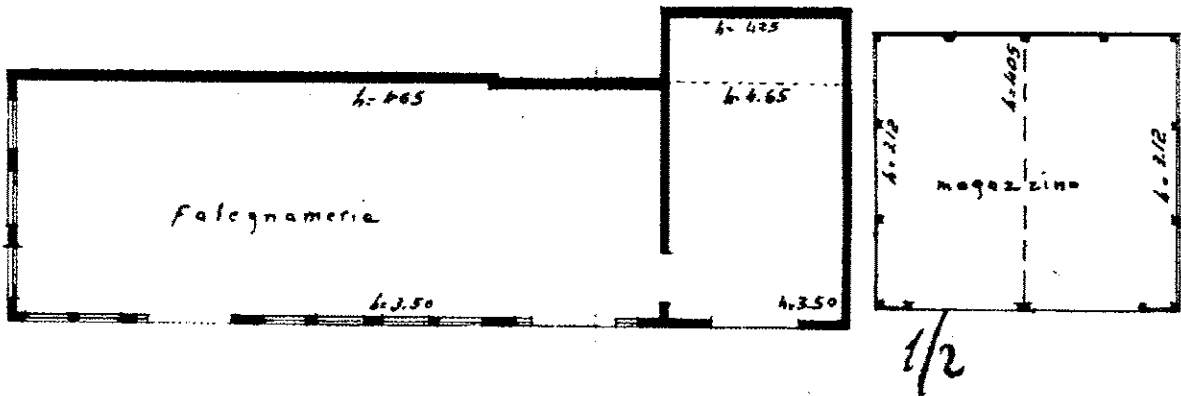
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di Concordia Sag. via Rinascimento civ.

ESTRATTO MAPPALE
foglio 13
Scala 1:2000
mappa 634



p.t.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/12/2016 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - < Foglio: 13 - Particella: 634 - Subalterno: 0 >
VIA RINASCIMENTO piano: T

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal parametro Tubo
(Titolo, cognome e nome)
Orlando Marcello

RISERVATO ALL'UFFICIO
21 FEB. 1994
2734

Data presentazione: 21/02/1994 - Data: 31/12/2016 - n. T6737 - Richiedente: ZNNMSM83M12I904U
Totali schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 634 sub.
data 27-2-93 Firma Orlando Marcello