

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 77/2022 R.G.Es.

promossa da
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SpA + IQERA ITALI A SpA (Avv. ANTONELLA LILLO)
Contro

* * * * *

RELAZIONE PERITALE
FORMATO TELEMATICO



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **77/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-03-2023 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento (ex ufficio)

Esperto alla stima: Arch. Aldo Giannelli
Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E
Partita IVA: 00264460932
Studio in: Via Del Fante 18 - 33170 Pordenone
Telefono: +39337546494
Fax: +390434371183
Email: info@aldogiannelli.com
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Venezia n. 8/E - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Descrizione zona: Fossalta di Portogruaro è un comune italiano di 5709 abitanti facente parte della Provincia di Venezia in Veneto. La zona interessata è nelle immediate vicinanze dell'area centrale dell'abitato, con insediamenti residenziali limitati, alcuni insediamenti commerciali-direzionali limitrofi e con, nelle vicinanze verso ovest, zone agricole.

Lotto: 001 - appartamento (ex ufficio)

Corpo: A - appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: , C.F.

, Proprieta' 1/1, foglio 11, particella 1274, subalterno 16, indirizzo Viale Venezia n. 8/E, interno 6, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie Totale: 83 m² Totale:esluse aree scoperte**: 83 m², rendita € 154,94

2. Possesso

Bene: Viale Venezia n. 8/E - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - appartamento (ex ufficio)

Corpo: A - appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Venezia n. 8/E - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - appartamento (ex ufficio)

Corpo: A - appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Venezia n. 8/E - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - appartamento (ex ufficio)

Corpo: A - appartamento

Creditori Iscritti: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., BANCA POPOLARE DI VI-CENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI



5. Comproprietari

Beni: Viale Venezia n. 8/E - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - appartamento (ex ufficio)

Corpo: A - appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Venezia n. 8/E - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - appartamento (ex ufficio)

Corpo: A - appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Venezia n. 8/E - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - appartamento (ex ufficio)

Corpo: A - appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Venezia n. 8/E - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001 - appartamento (ex ufficio)

Prezzo da libero: € **40.000,00** (arrotondato dal valore a base d'asta - punto 8.4)



Beni in **Fossalta Di Portogruaro (VE)**
Viale Venezia n. 8/E

Lotto: 001 - appartamento (ex ufficio)

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 - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Viale Venezia n. 8/E

Note: Trattasi di Unità Immobiliare in singolo fabbricato con caratteristiche ineditive ad uffici e commerciale, di abbastanza recente costruzione originaria e successivi lavori di manutenzione esterne, composto da: Abitazione da sanare (ex ufficio) collocata al Piano Primo, con uso esclusivo di posto auto scoperto (da titolo e regolamento di condominio) sul lato sud-ovest del corpo di fabbrica complessivo collocato nel lotto mappale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , C.F.

, Proprietà 1/1, foglio 11, particella 1274, subalterno 16, indirizzo Viale Venezia n. 8E, interno 6, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie Totale: 83 m² Totale: escluse aree scoperte**: 83 m², rendita € 154,94

Derivante da: Atto del 23/01/2006 Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 138645 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.2678.1/2006 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 30/01/2006. - VARIAZIONE NEL CLASAMENTO del 02/12/2006 Pratica n.VE0220101 in atti dal 02/12/2006 VARIAZIONE DI CLASAMENTO (n. 50781.1/2006). - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Tra le parti comuni dell' edificio si evidenziano il sub. 1 (scoperto), il sub. 2 (portico) ed il sub. 3 (vano scale e percorsi), il tutto in proporzione alle quote rispettive, richiamandosi qui espressamente gli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, nonché il posto auto esclusivo di pertinenza identificato con la lettera "F" nella planimetria allegata sotto la lettera "A" nell'atto di provenienza.

Confini: L'intero complesso immobiliare confina: da un lato mappale 31 - da un lato mappali 88 e 1229 - da un lato strada, salvo se altri.

Note: ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Errata descrizione dei vani in zona giorno e notte

Regolarizzabili mediante: **AGGIORNAMENTO**

Descrizione delle opere da sanare:

Variazione dei vani MONOLOCALE, RIP e MAGAZZINO in ING.-CUCINA-PS e n° 2 CAMERE

Oneri Totali: € **300,00**

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità catastale**;

note:

Il catasto non è conforme allo stato di fatto in merito ai vani descritti come MONOLOCALE, RIP e MAGAZZINO invece che ING.-CUCINA-PS e n° 2 CAMERE.

Note generali: *Vedi specifiche in parte "descrizione" di Relazione*

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale, con insediamenti residenziali limitati ed a carattere unifamiliare ed a cortina, viste le sue natura e territorio tendenzialmente a carattere agricolo, pur con insediamenti commerciali e direzionali-terziario nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio Giovanni Pascatti in data 23/01/2006 ai nn. 138646/32183; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/01/2006 ai nn. 3997/905; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00; Note: Le spese di cancellazione sono a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 06/05/2022 ai nn. 934 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/06/2022 ai nn. 22851/16278; Le spese di cancellazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – appartamento



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: All'unità immobiliare oggetto di esecuzione compete il posto auto esclusivo di pertinenza identificato con la lettera "F" nella planimetria allegata all'atto di provenienza.

Attestazione Prestazione Energetica: **Presente**

Indice di prestazione energetica: **E**

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ e _____, coniugi proprietari in regime di comunione dei beni **proprietario/i ante ventennio** al **23/01/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio Michielan, in data 31/12/1997, ai nn. 9473; trascritto a Venezia, in data 20/01/1998, ai nn. 1381/972.

Note: - Atto di compravendita in data 31.12.1997 rep. n.9473 notaio Antonio Michielan, trascritto a Venezia il 20.01.1998 ai nn.1381/972 e successivo atto di identificazione di posti auto, deposito di regolamento di condominio, tabella millesimale e nuovo elaborato planimetrico rep. n.20182, n.20247, n.29084, registrato a Portogruaro il 06.02.2013 al n. 215 serie 1T, non trascritto. La società " _____ " vendeva a _____ e _____

che acquistavano in regime di comunione dei beni l'immobile identificato al catasto fabbricati F.11 n.1274 sub 14 (a detta unità compete l'uso esclusivo di un posto auto meglio identificato nei suddetti atti). -02.12.2005 variazione n.61004 – variazione di destinazione ufficio-abitazione: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.1274 sub 14 e costituzione di F.11 n.1274 sub 16.

Titolare/Proprietario: _____, proprietario dal 23/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni Pascatti, in data 23/01/2006, ai nn. 138645/32182; trascritto a Venezia, in data 28/01/2006, ai nn. 3996/2678.

Note: - Atto di compravendita in data 23.01.2006 rep. n.138645, notaio Giovanni Pascatti, trascritto a Venezia il 28.01.2006 ai nn.3996/2678. _____ e _____ vendevano a _____

che acquistava l'immobile identificato al catasto fabbricati F.11 n.1274 sub 16 (a detta unità compete l'uso esclusivo di un posto auto meglio identificato nel suddetto atto).



7. PRATICHE EDILIZIE:**ELENCO PRATICHE e DOCUMENTAZIONI (iter temporale)**RIFERITE ALL'IMMOBILE **COMPLESSIVO** (Mapp. 1274 - sub 16) - Vedi specifiche in All.to 6

- Concessione Edilizia n° 45 del **24.12.1994** (Prot. 286/93 – 8677/94)
- Progetto di Variante in Corso d'Opera del **24.08.1995** (Prot. 6321)
- Conformità Impianti del **13.08.1996** e del **17.11.1996** (Prot. 6321)
- Certificato di Agibilità del **15.12.1997** n° **48/1997** (Prot. 9415)
- CILA con pratica SUAP del **15.11.2021** (Prot. 0008002)

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Destinazione d'uso ad **UFFICIO** in Progetto Edilizio licenziato invece che **RESIDENZIALE**, come attuale stato di fatto.

Regularizzabili mediante:

Pratica Edilizia a titolo **SCIA in SANATORIA per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**Oneri Totali: € **2.200,00**Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**;**note:** Vedi specifiche per Sanatoria con Pratiche Edilizia SCIA in parte "descrizione" di Relazione**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n° 49 del 22.12.2014 - VARIANTE n° 11
Zona omogenea:	Art. 22 - Zona Territoriale Omogenea "B - Parti del Territorio Totalmente o Parzialmente edificate"
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	DCC n° 7 del 08.04.2014 - VARIANTE n° 11
Zona omogenea:	Art. 22 - Zona Territoriale Omogenea "B - Parti del Territorio Totalmente o Parzialmente edificate"



Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	AGGIORNAMENTO CATASTALE e pratica edilizia, tramite SCIA in SANATORIA per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - Vedi specifiche in parte "descrizione" di Relazione
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	non superiore al 30%
Altezza massima ammessa:	9 ml - se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere in a
Volume massimo ammesso:	NON SPECIFICATO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Vedi note in All.to 2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Sì

Note sulla conformità:

Per quanto sopra **Sì** dichiara la conformità urbanistica;

note: Vedi note in All.to 2



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - appartamento**

U.N.1 - Comune di Fossalta di Portogruaro, vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **42**:

I1 - Immobile in oggetto di **E.I. n° 77/22 (sub 16 - foto 05 , da 11 a 15 e da 24 a 42)** riferito ad un **appartamento** compreso in un **complesso edilizio** a nome **Lago** e formato da **10 unità immobiliari** (residenziali/commerciali) con l'immobile in oggetto di esecuzione collocato marginalmente a **sud** dello stesso. L'intero **complesso edilizio** e di conseguenza anche l'**immobile** in **Esecuzione** si riconduce ad una tipologia architettonica di moderni e puliti stilemi, con un progetto complessivo (vedi All.to **6**) di **nuova edificazione** della metà degli anni '90, abbastanza ricercato ed elegante in riferimento al contesto urbano limitrofo, con una volumetria generale modesta ma di buon pregio nella sua presenza formale ed una distanza dalla viabilità principale di collegamento **sud-nord: Comugne-SS14-Portogruaro-Centro Urbano-Alvisopoli** (strada **SP72**) di immediato raggiungimento. Il **complesso edilizio** (foto da **05** a **23**) è formato da un unico blocco a forma di **ELLE** rovesciata e da alcune pertinenze insistenti nello stesso e dedicate ai **posti auto scoperti** (in aree **est** ed **ovest**) al **Piano Terra** ed i cui accessi (**meccanico** e **pedonale**) sono possibili solo e direttamente dalla pubblica **Viale Venezia** anche **SP72**. Il **complesso edilizio** non ha **piani interrati** e si sviluppa su **due** livelli, **Piano Terra** e **Primo**. Come già scritto, ad **est** e ad **ovest** del lotto mappale **1274** ci sono due generose superfici esterne destinate a **Posti Auto scoperti**. Quella ad **est**, a carattere ed **uso** prettamente **pubblico** (legato alle attività commerciali del **Piano Terra**) completamente asfaltata e quella ad **ovest**, a carattere ed **uso** prettamente **privato** (con assegnazione da **specifico titolo** - vedi in All.to **5**) con fondo in terra battuta, arricchito da verde e vegetazione arborea. L'accesso ad entrambi è possibile solo ed esclusivamente dalla prima citata e pubblica **Viale Venezia**. L'epoca del progetto di **edificazione** del **complesso edilizio** è negli anni 1994-1997 (24.12.1994 per la **1a Concessione Edilizia n° 45/94** con INIZIO LAVORI in data 27.12.1994 e FINE LAVORI in data 11.12.1997 con successiva **ABITABILITÀ** in data 15.12.1997 - vedi All.to **6**) e la sua composizione strutturale è formata da strutture orizzontali e verticali in cls armato e solai in latero cemento. Strutture adeguate alla **normativa antisismica vigente** in relazione alla **Classificazione Regionale in ZONA** del Comune di Fossalta di Portogruaro.

* * * * *

Si ritiene fondamentale e vincolante, prima di esporre l'immobile in Esecuzione, precisare che le descrizioni a seguire riguardano lo stato di fatto dei luoghi e locali, **abitativi** ed **accessori**, relativi ad un immobile che attualmente gode di una **parziale conformità catastale** (vedi parte relativa in All.to **2**) a seguito di **accatastamento** (in data 02.12.2005) risultante diverso per alcune parti, non fondamentali (destinazioni d'uso diverse) e che dovrà quindi essere oggetto di relativo **aggiornamento** e che per ciò che concerne la sua "posizione" edilizio-urbanistica, la **conformità non è**



presente (vedi parte relativa in All.to 6) in quanto l'immobile (P.1°) ha una **destinazione d'uso residenziale**, che non trova riscontro con quella **commerciale** risultante dalla documentazione recuperata presso gli uffici comunali competenti (come da Accesso agli Atti e dettagli in All.to 6) e che non essendo mai stata "aggiornata" dovrà **essere oggetto di pratica edilizia**, tramite **SCIA** edilizia in **SANATORIA** per **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO** sostenendo una spesa presunta in relazione alle parti *catastale ed edilizio-urbanistica* così determinata

A) - AGGIORNAMENTO CATASTALE	presunti - €	300
B) - SCIA in SANATORIA - (diritti di segreteria € 52 + € 1.000 sanzione)	presunti - €	1.052
C) - PRATICA PROGETTUALE SCIA	presunti - €	1.000

Per un totale presunto di regolarizzazione dell'immobile in esecuzione pari ad € **2.352,00**, che, considerando eventuali "rischi/imprevisti", sia arrotondabile ad € **2.500,00**. Importo che verrà sottratto al valore complessivo di stima degli stessi.

La successiva descrizione dell'immobile rappresenta quindi solo lo stato dei luoghi così come rilevati, fotografati ed in uso da parte della proprietà (sub 16).

L'**Immobile**, posto al Piano Primo del complesso edilizio a nome *Lago* ed utilizzato come **appartamento** (al civico 8/E) è composto da 3 ambiti: **ingresso-cucina-pranzo-soggiorno, camera singola, camera matrimoniale**, più accessori: **distribuzione notte e bagno**, riconducibili ai 3 vani riportati in *visura catastale attuale* (vedi All.to 2) ma non come da progetto architettonico originario (vedi All.to 6) visto la sua (vedasi premessa) destinazione d'uso **commerciale**. E' identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 11 mapp. 1274 sub 16, con la categoria A3 corrispondente ad *abitazione di tipo economico* e sito in *Viale Venezia* con numero civico 8/E. Detta definizione catastale non ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ma solo in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to 6) licenziato e realizzato nella metà degli anni '90 e dotato del certificato di **Abitabilità** in data 15 dicembre 1997. La *destinazione d'uso* come riportato nell'Estratto del PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE n° 11 - Adozione con DCC n° 7 del 08.04.2014 ed Approvazione con DCC n° 49 del 22.12.2014 del Comune di Fossalta di Portogruaro è corrispondente a: **Art. 22 - Zona Territoriale Omogenea "B - Parti del Territorio Totalmente o Parzialmente edificate"** per la porzione di lotto mappale edificata e **Art. 52 - Zona Territoriale Omogenea "FD - Per Parcheggi** per la porzione in zona ovest del lotto mappale, non edificata.

L'**Unità Immobiliare** con tipologia abitativa ad **appartamento**, è collocata al Piano Primo e nella parte *sud-ovest* del complesso edilizio, che insiste nel lotto-mappale 1274 ed ha forma rettangolare, con i lati corti in direzione *nord-sud*, quelli lunghi in direzione opposta ed una divisione, quasi centrali tra *zona giorno* (monolocale) e *zona notte*.

La tipologia strutturale dell'**Unità Abitativa (immobile n° 1 in E.I.)** è con calcestruzzo armato per le strutture portanti orizzontali (travature) e verticali (pilastrature) con i solai in latero-cemento e



mattoni forati (singoli) più cartongesso per le poche pareti divisorie-tramezze interne. La tipologia architettonico-costitutiva dei vani dell'**appartamento** è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale minimalista e con finiture di *semplice livello*, con uno sviluppo geometrico regolare e consono per l'arredo proposto. Confina sui tre lati esterni verso *est, sud* ed *ovest* e, sul lato *nord* con altra *Unità Immobiliare*. L'appartamento in oggetto è dotato di tutti gli allacciamenti a rete: GAS, ACQUA POTABILE RETE FOGNARIA e LUCE. Gli impianti: *elettrico* (suo *contatore* e *quadro generale* in All.to **3** foto **21-22-23**) *riscaldamento* (suo *bruciatore funzionale a gas* in All.to **3** foto **34-35-36-37**) e *idrico-sanitario* sono **adeguati alla normativa vigente**. Tutti i vani principali, **ingresso-cucina-pranzo-soggiorno, camere e bagno**, sono dotati di adeguata *illuminazione ed areazione naturale*. Tutti i vani sono dotati di illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto (neon ed incandescenza) e di adeguate prese a rete per punti luce da pavimento e da tavolo. L'impianto di **riscaldamento** è autonomo grazie ad un *bruciatore funzionale a gas* (foto **34-36-37** - marca **BERETTA** mod. **CIAO24 CSI-AR** cod. **1100673 n° 1SEB1905893** - Pot. Nom. 24,21Kw - Pot. Focolare 26Kw - esalazione fumi a camino) che "lavora" con diffusori ventilconvettori (fan-coil) e con corpo radiante in metallo tubolare per il solo vano **bagno** ma privi di *contacalorie*, come invece previsto dalle ultime normative vigenti. La **produzione d'acqua calda** (relativa a **cucina e bagno**) è garantita dallo stesso impianto prima citato. I serramenti sono tutti in alluminio con *doppio vetro* a tipologia *termopan*, ad apertura *scorrevole* per la *zona giorno* e ad *anta e ribalta* per la *zona notte*. La pavimentazione di tutto l'**appartamento** è in piastrelle di *ceramica smaltata* (33x33) stese a reticolo perpendicolare alle murature ad esclusione del vano **bagno** (foto **32**) ove il reticolo è obliquo a 45°. Si precisa inoltre che l'**immobile n° 1** in **E.I.** gode dell'uso esclusivo di un *Posto Auto*, posizionato nella *superficie scoperta* sul lato *ovest* del lotto mappale (All.to **3 Part. 2** foto **15**) così come stabilito e riportato in adeguato documento (vedi All.to **5**) dal titolo: *Atto di identificazione posti auto e regolamento condominiale*.

N.B. - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e Normativa di E.I. l'Attestato di Prestazione Energetica - APE (vedi All.to **7**) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione del *complesso edilizio* e rispettivo *immobile*.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi *scheda catastale* in All.to **2** e foto in All.to **3**) è composto dagli ambienti: *zona giorno*, con l'unico generoso vano **ingresso-cucina--pranzo-soggiorno** e: *zona notte*, con **2 camere** (una *singola* e **1 a 2L**) e **1 bagno** con relativo ed adeguato ambito a **corridoio-distribuzione**. Nello specifico si descrive l'**Immobile n° 1** con accesso al *Piano Primo* tramite un *serramento* (foto **24**) e dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **25** a **42**) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo:

L'unico ambito, di generose dimensioni ed in stile *openspace* della *zona giorno*, destinato ad **ingresso-cucina-pranzo-soggiorno** (foto da **25** a **31**) da dove si può accedere, tramite serramento in legno cieco, alla *zona notte* (foto **31**) con il suo **disimpegno-distribuzione** (foto **38-42**) dal quale si accede



ai restanti vani che compongono l'appartamento, iniziando dal vano **bagno** (foto da 32 a 37) per poi passare al vano adibito a **camera singola** (foto 39) ma catastalmente censito come **ripostiglio** (oggetto di **aggiornamento**) dotata di singolo affaccio (serramento finestra in **alluminio** con apertura ad **1 anta** con **doppio vetro-termopan**) verso **ovest** ed il sottostante **spazio scoperto** destinato ai **Posti Auto** (vedi foto 15), per poi proseguire e terminare con il vano adibito a **camera matrimoniale** (foto 40-41) ma catastalmente censito come **magazzino** (oggetto di **aggiornamento**) dotato di doppio affaccio (serramento finestra in **alluminio** con apertura ad **1 anta** con **doppio vetro-termopan**) anche questo verso **ovest** ed il sottostante (vedi foto 15) **spazio scoperto** destinato ai **Posti Auto**.

L'**abitazione** (sub 16 - **Immobile in E.I.**) e le rispettive parti di essa riferite ai vari vani costituenti l'**immobile in esecuzione**, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della **Scheda Catastale** (vedi All.to 2) e del **Progetto Edilizio Architettonico** (vedi All.to 6) nel suo sviluppo **plani-volumetrico** sono risultate conformi nella totalità con solo piccole differenze, ampiamente rientranti nelle tolleranze di legge ma parzialmente **NON CONFORMI** per il documento **CATASTALE**, da **AGGIORNARE** e **NON CONFORMI** nella totalità per quello **EDILIZIO-URBANISTICO**, da **SANARE**, rimandando a quanto precisato in "premessa" di questa Relazione descrittiva.

Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'**U.N.1 - I1** in **Esecuzione** (appartamento) **non è corrispondente e conforme** in riferimento alla sua **destinazione d'uso**, per quanto riportato nello strumento edilizio-urbanistico vigente e che, come già scritto, sarà necessario, per **riassetare** l'immobile in esecuzione, istruire una **PRATICA EDILIZIA in SANATORIA**, sostenendo tutti gli oneri progettuali e relative sanzioni, così come riportato nella premessa di questa relazione, per **legittimare** una qualità formale architettonica ed ambientale che attualmente e come da sopralluogo, si è dimostrata **di discreto pregio in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona**. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti alla scheda catastale (vedi All.to 2) ed a quanto riportato (vedi All.to 6) dal Progetto Edilizio Architettonico degli unici elaborati presenti e recuperati dall'accesso agli Atti relativi.

* * * * *



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **83,35**

E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito dall'anno **1994** all'anno **1997**

L'edificio è stato ristrutturato: **MAI**, solo intervento di **Manutenzione Straordinaria** delle facciate nel **2021** - Vedi All.to **6**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **8/E di Viale Venezia;**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,70**

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

Stato di manutenzione generale: **BUONO**

Condizioni generali dell'immobile:

Vedi specifiche nella parte "descrizione" in Relazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il Valore al Mq espresso è pari al valore minimo tra quelli riportati per le abitazioni civili (€ 850,00 min - € 1.000,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2022 - semestre 1 per la Provincia di Venezia ed il Comune di Fossalta di Portogruaro, ridotto del 30% per tale categoria edilizia ed arrotondato, a seguito delle situazioni edilizio-urbanistica (non conforme e da sanare) e catastale (conforme parzialmente e da aggiornare) più le attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari, ma valutando positivamente le buone condizioni manutentive generali dell'immobile in Esecuzione ed il fatto, abbastanza importante di questi tempi, di avere un Posto Auto ad uso esclusivo, seppur esterno e scoperto.



Destinazione	Parametro sup lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 – abitazione Comune di Fossalta di Portogruaro FG 11 mapp. 1274 - sub 16 (A3/abitazione di tipo economico) PT	83,35	1,00	83,35	€ 600,00
			83,35	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: **abitazioni civili**

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1.000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia - sez. d.ta di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia: abitazioni civili,

stato conservativo: **normale**,valori mercato: min. €/mq **850,00** - max €/mq **1.000,00**

8.2 Valutazione corpi:**A - appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.010,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<i>U.N.1 - I1 - abitazione</i>	83,35	€ 600,00	€ 50.010,00
Comune di Fossalta di Portogruaro			
FG 11 mapp. 1274 - sub 16 (A3/abitazione di tipo economico) PT			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.010,00
Valore corpo			€ 50.010,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.010,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.010,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	83,35	€ 50.010,00	€ 50.010,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.501,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.008,50
---	--------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA di REGISTRO

Data generazione:
31-01-2023 15:01:28

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Giannelli

