

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

N° Gen. Rep. **49/2016**  
data udienza di verifica crediti:

Giudice Delegato: **Dott. FRANCESCO PEDOJA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Ufficio con posto**  
**auto, 002 - Ufficio con posti**  
**auto**

**Esperto alla stima:** Geom. Mario Nadali  
**Codice fiscale:** NDLMRA49R28L736K  
**Partita IVA:** 005595000277  
**Studio in:** Via Cavour 6 - 30026 Portogruaro  
**Telefono:** 042171435  
**Fax:** 042173449  
**Email:** [studiogeometranadali@gmail.com](mailto:studiogeometranadali@gmail.com)  
**Pec:** [mario.nadali@geopec.it](mailto:mario.nadali@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Stadio Condominio "LE GRU" - Capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

**Descrizione zona:** Zona centrale del versante ovest del capoluogo

**Lotto:** 001 - Ufficio con posto auto

**Corpo:** A

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:** foglio 25, particella 1637, subalterno 1, indirizzo via Stadio, piano Terra, comune PORTOGRUARO, categoria A/10, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 91, rendita € 1093,60

**Corpo:** B

**Categoria:** Posto auto [PA]

**Dati Catastali:** foglio 25, particella 1637, subalterno 24, indirizzo via Stadio, piano Terra, comune PORTOGRUARO, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, superficie 14, rendita € 18,08

**Lotto:** 002 - Ufficio con posti auto

**Corpo:** A

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:** foglio 25, particella 1637, subalterno 2, indirizzo via Stadio, piano Terra, comune PORTOGRUARO, categoria A/10, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 110, rendita € 1406,05

**Corpo:** B

**Categoria:** Posto auto [PA]

**Dati Catastali:** foglio 25, particella 1637, subalterno 25, indirizzo via Stadio, piano Terra, comune PORTOGRUARO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13, superficie 13, rendita € 16,78

**Corpo:** C

**Categoria:** Posto auto [PA]

**Dati Catastali:** foglio 25, particella 1637, subalterno 26, indirizzo via Stadio, piano Terra, comune PORTOGRUARO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13, superficie 13, rendita € 16,78

### 2. Possesso

**Bene:** Via Stadio Condominio "LE GRU" - Capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Ufficio con posto auto

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Ufficio con posti auto

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Corpo:** C

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Stadio Condominio "LE GRU" - Capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Ufficio con posto auto

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Lotto:** 002 - Ufficio con posti auto

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Corpo:** C

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Stadio Condominio "LE GRU" - Capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Ufficio con posto auto

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI VICENZA, BULFONE GILBERTO STUDIO BULFONE COMMERCIALISTI, BANCA S. BIAGIO DI CREDITO COOPERATIVO

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI VICENZA, BULFONE GILBERTO STUDIO BULFONE COMMERCIALISTI, BANCA S. BIAGIO DI CREDITO COOPERATIVO

**Lotto:** 002 - Ufficio con posti auto

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI VICENZA, BULFONE GILBERTO STUDIO BULFONE COMMERCIALISTI, BANCA S. BIAGIO DI CREDITO COOPERATIVO

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI VICENZA, BULFONE GILBERTO STUDIO BULFONE COMMERCIALISTI, BANCA S. BIAGIO DI CREDITO COOPERATIVO

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI VICENZA, BULFONE GILBERTO STUDIO BULFONE COMMERCIALISTI, BANCA S. BIAGIO DI CREDITO COOPERATIVO

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Stadio Condominio "LE GRU" - Capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Ufficio con posto auto

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Ufficio con posti auto

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Stadio Condominio "LE GRU" - Capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Ufficio con posto auto

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Ufficio con posti auto

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Stadio Condominio "LE GRU" - Capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Ufficio con posto auto

**Corpo:** A

Continuità delle trascrizioni: SI  
Corpo: B  
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Ufficio con posti auto  
Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI  
Corpo: B  
Continuità delle trascrizioni: SI  
Corpo: C  
Continuità delle trascrizioni: SI

## 8. Prezzo

Bene: Via Stadio Condominio "LE GRU" - Capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Ufficio con posto auto  
Prezzo da libero: € 42.100,00  
Prezzo da occupato: -----

Lotto: 002 - Ufficio con posti auto  
Prezzo da libero: € 57.038,00  
Prezzo da occupato: -----

## Premessa

Si è eseguito accesso superlocale, si sono reperiti presso l'ufficio tecnico comunale tutti i dati relativi all'urbanistica del complesso condominiale cui l'oggetto di stima fa parte.

Si sono reperiti presso l'amministratore di condominio i conteggi relativi agli insoluti



Beni in Portogruaro (VE)  
Località/Frazione Capoluogo  
Via Stadio Condominio "LE GRU"

**Lotto: 001 - Ufficio con posto auto**

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.

Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 25, particella 1637, subalterno 1, indirizzo via Stadio, piano Terra, comune PORTOGRUARO, categoria A/10, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 91, rendita € 1093,60

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi in proprietà : 93,37. Millesimi spese centrale termica (sub. 30) e scoperto (sub. 28) : 102,69. Millesimi spese dello scoperto (sub. 27) : 93,37

Confini: L'U.I.U. confina a nord col mappale 1637 sub.24 e sub. 1; a levante con i mappali 1637 sub. 11-12-13-14-2-30; a ponente col mappale 1637 sub. 27

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03243170275

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 25, particella 1637, subalterno 24, indirizzo via Sta-

dio, piano Terra, comune PORTOGRUARO, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, superficie 14, rendita € 18,08

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi in proprietà : 2,57. Millesimi spese dello scoperto (sub. 27) : 2,57

Confini: L'U.I.U. confina a nord col mappale 1637 sub.27; a levante con il mappale 1637 sub. 1; a ponente col mappale 1637 sub. 27

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Unità immobiliare uso direzionale (ufficio) con posto auto scoperto, facente parte del complesso immobiliare denominato Condominio "LE GRU". Detto condominio si trova all'interno di una corte esclusiva direttamente accessibile da via Stadio retrostante l'ex "Bar Ristorante Drher". Trattasi di zona edificata sin dai primi anni 60, vicina al "Parco della Pace" retrostante la villa Comunale (già villa Marzotto).

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Stadio comunale Pier Giovanni Mecchia (50 metri)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Caorle, Bibione, Lignano e Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Zone Balneari Costa Adriatica.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Portogruaro e Concordia Sagittaria.

**Principali collegamenti pubblici:** Pullman di collegamento col mare e con Venezia 500 metri, Servizio Trenitalia linea Venezia Trieste e Portogruaro 500 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE), via Stadio**

**Libero**

**Identificativo corpo:** B

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE), via Stadio**

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro

; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di NOTARIO MICHIELAN ANTONIO in data 15/07/2009 ai nn. 26554/11179; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/07/2009 ai nn. 25908/5555; Importo ipoteca: € 1.725.000,00; Importo capitale: € 1.1500.00,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BULFONE GILBERTOSTUDIO BULFONE COMMERCIALISTI contro I

; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/09/2013 ai nn. 24317/3572; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 3.500,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA S. BIAGIO DI CREDITO COOPERATIVO contro I  
; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/11/2014 ai nn. 27358/4165; Importo capitale: € 500.963,97.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro  
Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/10/2016 ai nn. 31399/21060.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro  
; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di NOTARIO MICHIELAN ANTONIO in data 15/07/2009 ai nn. 26554/11179; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/07/2009 ai nn. 25908/5555; Importo ipoteca: € 1.725.000,00; Importo capitale: € 1.1500.00,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BULFONE GILBERTOSTUDIO BULFONE COMMERCIALISTI contro  
; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/09/2013 ai nn. 24317/3572; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 3.500,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA S. BIAGIO DI CREDITO COOPERATIVO contro  
; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/11/2014 ai nn. 27358/4165; Importo capitale: € 500.963,97.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro  
Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/10/2016 ai nn. 31399/21060.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE), via Stadio**

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

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: 2.170,31.** Alla data della presente per la u.i.u. in oggetto risultano insolite spese condominiali per un totale di € 2.170,31 Al 30 giugno 2019 ci saranno altri 239,00 euro da pagare; Al 31 agosto come al 30 giugno (€ 239,00); Al 31 ottobre come al 30 giugno (€ 239,00).

**Millesimi di proprietà: 93,37**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Nessuna**



**Identificativo corpo: B**

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE), via Stadio**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 17,00 arrotondati**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 50,00.** Alla data della presente per la u.i.u. in oggetto risultano insolute spese condominiali per un totale di € 50,00 Al 30 giugno 2019 ci saranno altri 4,00 euro da pagare; Al 31 agosto come al 30 giugno (€ 4,00); Al 31 ottobre come al 30 giugno (€ 4,00).

**Millesimi di proprietà: 2,57**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Nessuna**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 07/10/2008 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANTONIO MICHIELAN, in data 07/10/2008, ai nn. 25954; trascritto a VENEZIA, in data 08/10/2008, ai nn. 35903/21820.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 07/10/2008 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANTONIO MICHIELAN, in data 07/10/2008, ai nn. 25954; trascritto a VENEZIA, in data 08/10/2008, ai nn. 35903/21820.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**

Numero pratica: 23534/84 di data 15/03/1985

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Relativa originari mapp. 232 sub. 4-5-12

Per lavori: Modifica di edificio esistente ante 01/09/1967

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**

Numero pratica: 003239918/06/2008

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Demolizione e realizzazione nuovo fabbricato

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**

Numero pratica: 0000204 de 02/01/2009

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Voltura e divisione

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 13041 del 16/03/2009  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)  
Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 0006085 del 08/02/2011  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Variante, aumento unità e cambio d'uso  
Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 14391 del 23/03/2011  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Abitabilità/agibilità in data 17/06/2011 al n. di prot. 0029173  
Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 23534/84 di data 15/03/1985  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: Relativa originari mapp. 232 sub. 4-5-12  
Per lavori: Modifica di edificio esistente ante 01/09/1967  
Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 003239918/06/2008  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Demolizione e realizzazione nuovo fabbricato  
Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 0000204 de 02/01/2009  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Voltura e divisione  
Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 13041 del 16/03/2009  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)  
Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 0006085 del 08/02/2011  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Variante, aumento unità e cambio d'uso  
Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 14391 del 23/03/2011  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Posto auto [PA]** sito in **Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
 Numero pratica: 14391 del 23/03/2011  
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
 Abitabilità/agibilità in data 17/06/2011 al n. di prot. 0029173  
 Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.1 *Conformità edilizia:*

#### **Ufficio [U]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Nessuna irregolarità  
 Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### **Posto auto [PA]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Nessuna irregolarità  
 Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.2 *Conformità urbanistica*

#### **Ufficio [U]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 Residenziale di Completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 21
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: 1) Si precisa che con atto del 07-10-2008 Rep. 25954 notaio Michielan, trascritto il 08-10-2008 ai nn. 35905/21822, è stata costituita servitù di passaggio a ca-



rico degli originari sub. 4, 23 e 25 del mappale 232 ed a favore del mappale 232 sub. 22 del Foglio 25. 2) Con atto del 22-07-2011 Rep. 1308 notaio Roberto Cortelazzo trascritto in data 07-08-2015 ai nn. 23500/16368, ha ceduto i diritti edificatori previsti dalla L.R. 14/09, come da ultimo modificata dalla L.R. n. 32 del 2013, c.d. Terzo Piano Casa, :

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Posto auto [PA]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 Residenziale di Completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 21
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità:** 1) Si precisa che con atto del 07-10-2008 Rep. 25954 notaio Michielan, trascritto il 08-10-2008 ai nn. 35905/21822, è stata costituita servitù di passaggio a carico degli originari sub. 4, 23 e 25 del mappale 232 ed a favore del mappale 232 sub. 22 del Foglio 25. 2) Con atto del 22-07-2011 Rep. 1308 notaio Roberto Cortelazzo trascritto in data 07-08-2015 ai nn. 23500/16368, , ha ceduto i diritti edificatori previsti dalla L.R. 14/09, come da ultimo modificata dalla L.R. n. 32 del 2013, c.d. Terzo Piano Casa,

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Ufficio [U]** di cui al punto A

Trattasi di unità immobiliare urbana destinazione direzionale composta da un unico vano con annesso anti wc e wc e loggia d'ingresso. Serramenti in alluminio pavimenti in gres porcellanato. Tutte le murature perimetrali e divisorie presentano notevoli danni dovuti all'infiltrazione d'acqua dalle fondazioni

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1

Piena proprietà





Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al punto B

Trattasi di unità immobiliare urbana destinazione posto auto scoperto fronteggiante l'unità immobiliare cui è legato (mapp. 1637 sub. 1). La pavimentazione è composta da masselli autobloccanti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: P 8;

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Posto auto scoperto delimitato a terra con elementi diversi del pavimento costituito da autobloccante in cls

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna

materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Misurazione in loco

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superf. esterna lorda	1,00	14,00	€ 250,00

14,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Si è adotta la stima comparativa parametrica per uffici siti in analoghe zone prossime al centro storico del paese, tenendo conto dei vizi costruttivi che hanno ridotto lo stato di conservazione inqualificabile per un immobile reso abitabile nell'aprile del 2011.

#### Elenco fonti:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di PORTOGRUARO;

Ufficio tecnico di PORTOGRUARO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Portogruaria ,  
via Matteotti 36 di Portogruaro

Agenzia Gabetti, via D. Manin Portogruaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In zona si trovano per la maggior parte abitazioni residenziali in condominio, di varie epoche, non vi sono oltre a quanto in oggetto di stima, uffici cui parametrarsi..

### 8.2 Valutazione corpi:

**A. Ufficio [U]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	100,00	€ 500,00	€ 50.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 50.000,00
Valore corpo	€ 50.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 50.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 50.000,00

**B. Posto auto [PA]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	14,00	€ 250,00	€ 3.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.500,00
Valore corpo	€ 3.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio [U]	100,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
B	Posto auto [PA]	14,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.220,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 42.110,00

**8.5 Regime fiscale della vendita**

IVA

**Lotto: 002 - Ufficio con posti auto**

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

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

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



**Identificativo corpo: A.**

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 25, particella 1637, subalterno 2, indirizzo via Stadio, piano Terra, comune PORTOGRUARO, categoria A/10, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 110, rendita € 1406,05

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi in proprietà : 117,97. Millesimi spese centrale termica (sub. 30) e scoperto (sub. 28) : 129,75. Millesimi spese dello scoperto (sub. 27) : 117,987

Confini: L'U.I.U. confina a nord col mappale 1637 sub.27- 31 e sub. 1; a levante con i mappali 1637 sub. 14-30-15; a ponente col mappale 1637 sub. 25-27

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 25, particella 1637, subalterno 25, indirizzo via Stadio, piano Terra, comune PORTOGRUARO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13, superficie 13, rendita € 16,78

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi in proprietà : 2,57. Millesimi spese dello scoperto (sub. 27) : 2,57

Confini: L'U.I.U. confina a nord col mappale 1637 sub.27; a levante con il mappale 1637 sub. 2; a ponente col mappale 1637 sub. 26

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di |

Cod. Fiscale: |

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 25, particella 1637, subalterno 26, indirizzo via Stadio, piano Terra, comune PORTOGRUARO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13, superficie 13, rendita € 16,78

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi in proprietà : 2,57. Millesimi spese dello scoperto (sub. 27) : 2,57

Confini: L'U.I.U. confina a nord col mappale 1637 sub.27; a levante con il mappale 1637 sub. 25; a ponente col mappale 1637 sub. 28

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Unità immobiliare uso direzionale (ufficio) con posti auto scoperti, facente parte del complesso immobiliare denominato Condominio "LE GRU". Detto condominio si trova all'interno di una corte esclusiva direttamente accessibile da via Stadio retrostante l'ex "Bar Ristorante Drher". Trattasi di zona edificata sin dai primi anni 60, vicina al "Parco della Pace" retrostante la villa Comunale (già villa Marzotto).

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Stadio comunale Pier Giovanni Mecchia (50 metri)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Caorle, Bibione, Lignano e Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Zone Balneari Costa Adriatica.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Portogruaro e Concordia Sagittaria.

**Principali collegamenti pubblici:** Pullman di collegamento col mare e con Venezia 500 metri, Servizio Trenitalia linea Venezia Trieste e Portogruaro 500 metri

#### **11.STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE), via Stadio**

Libero

**Identificativo corpo: B**

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE), via Stadio**

Libero

**Identificativo corpo: C**

Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE), via Stadio  
Libero

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro I

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di NOTARIO MICHIELAN ANTONIO in data 15/07/2009 ai nn. 26554/11179; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/07/2009 ai nn. 25908/5555; Importo ipoteca: € 1.725.000,00; Importo capitale: € 1.1500.00,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BULFONE GILBERTOSTUDIO BULFONE COMMERCIALISTI contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/09/2013 ai nn. 24317/3572; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 3.500,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA S. BIAGIO DI CREDITO COOPERATIVO contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/11/2014 ai nn. 27358/4165; Importo capitale: € 500.963,97.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro Immobiliare DGF S.r.l. in liquidazione; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/10/2016 ai nn. 31399/21060.

## Dati precedenti relativi ai corpi: A

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di NOTARIO MICHIELAN ANTONIO in data 15/07/2009 ai nn. 26554/11179; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/07/2009 ai nn. 25908/5555; Importo ipoteca: € 1.725.000,00; Importo capitale: € 1.1500.00,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BULFONE GILBERTOSTUDIO BULFONE COMMERCIALISTI contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/09/2013 ai nn. 24317/3572; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 3.500,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA S. BIAGIO DI CREDITO COOPERATIVO contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/11/2014 ai nn. 27358/4165; Importo capitale: € 500.963,97.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/10/2016 ai nn. 31399/21060.

## Dati precedenti relativi ai corpi: B

### - Iscrizione di ipoteca:



Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di NOTARIO MICHELAN ANTONIO in data 15/07/2009 ai nn. 26554/11179; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/07/2009 ai nn. 25908/5555; Importo ipoteca: € 1.725.000,00; Importo capitale: € 1.1500.00,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BULFONE GILBERTOSTUDIO BULFONE COMMERCIALISTI contro Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/09/2013 ai nn. 24317/3572; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 3.500,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA S. BIAGIO DI CREDITO COOPERATIVO contro Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/11/2014 ai nn. 27358/4165; Importo capitale: € 500.963,97.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/10/2016 ai nn. 31399/21060.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE), via Stadio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.200,00 arrotondati

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3.261,66. Alla data della presente per la u.i.u. in oggetto risultano insolute spese condominiali per un totale di € 3.261,66 Al 30 giugno 2019 ci saranno altri 302,00 euro da pagare; Al 31 agosto come al 30 giugno (€ 302,00); Al 31 ottobre come al 30 giugno (€ 302,00).

Millesimi di proprietà: 117,98

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo

Avvertenze ulteriori: Nessuna

**Identificativo corpo: B**

Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE), via Stadio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 17,00 arrotondati

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 50,00. Alla data della presente per la u.i.u. in oggetto risultano insolute spese condominiali per un totale di € 50,00 Al 30 giugno 2019 ci saranno altri 4,00 euro da pagare; Al 31 agosto come al 30 giugno (€ 4,00); Al 31 ottobre come al 30 giugno (€ 4,00).

Millesimi di proprietà: 2,57

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato



**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo  
**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo:** C

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE), via Stadio**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 17,00 arrotondati

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 50,00. Alla data della presente per la u.i.u. in oggetto risultano insolute spese condominiali per un totale di € 50,00 Al 30 giugno 2019 ci saranno altri 4,00 euro da pagare; Al 31 agosto come al 30 giugno (€ 4,00); Al 31 ottobre come al 30 giugno (€ 4,00).

**Millesimi di proprietà:** 2,57

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ..... dal 07/10/2008 al ..... In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANTONIO MICHIELAN, in data 07/10/2008, ai nn. 25954; trascritto a VENEZIA, in data 08/10/2008, ai nn. 35903/21820.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** ..... dal 07/10/2008 al ..... In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANTONIO MICHIELAN, in data 07/10/2008, ai nn. 25954; trascritto a VENEZIA, in data 08/10/2008, ai nn. 35903/21820.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** ..... dal 07/10/2008 al ..... In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANTONIO MICHIELAN, in data 07/10/2008, ai nn. 25954; trascritto a VENEZIA, in data 08/10/2008, ai nn. 35903/21820.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**

Numero pratica: 23534/84 di data 15/03/1985

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Relativa originari mapp. 232 sub. 4-5-12

Per lavori: Modifica di edificio esistente ante 01/09/1967

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**

Numero pratica: 003239918/06/2008

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Demolizione e realizzazione nuovo fabbricato  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 0000204 de 02/01/2009  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Voltura e divisione  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 13041 del 16/03/2009  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 0006085 del 08/02/2011  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Variante, aumento unità e cambio d'uso  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Ufficio [U] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 14391 del 23/03/2011  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Abitabilità/agibilità in data 17/06/2011 al n. di prot. 0029173  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 23534/84 di data 15/03/1985  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: Relativa originari mapp. 232 sub. 4-5-12  
Per lavori: Modifica di edificio esistente ante 01/09/1967  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 003239918/06/2008  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Demolizione e realizzazione nuovo fabbricato  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 0000204 de 02/01/2009  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Voltura e divisione  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 13041 del 16/03/2009  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 0006085 del 08/02/2011



Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Variante, aumento unità e cambio d'uso  
Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 14391 del 23/03/2011  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 14391 del 23/03/2011  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Abitabilità/agibilità in data 17/06/2011 al n. di prot. 0029173  
Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 23534/84 di data 15/03/1985  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: Relativa originari mapp. 232 sub. 4-5-12  
Per lavori: Modifica di edificio esistente ante 01/09/1967  
Dati precedenti relativi ai corpi: C

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 003239918/06/2008  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Demolizione e realizzazione nuovo fabbricato  
Dati precedenti relativi ai corpi: C

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 0000204 de 02/01/2009  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Voltura e divisione  
Dati precedenti relativi ai corpi: C

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 13041 del 16/03/2009  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)  
Dati precedenti relativi ai corpi: C

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 0006085 del 08/02/2011  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Variante, aumento unità e cambio d'uso  
Dati precedenti relativi ai corpi: C

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 14391 del 23/03/2011  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Dati precedenti relativi ai corpi: C

**Posto auto [PA] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Capoluogo, via Stadio**  
Numero pratica: 14391 del 23/03/2011  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Abitabilità/agibilità in data 17/06/2011 al n. di prot. 0029173

Dati precedenti relativi ai corpi: C

**15.1 Conformità edilizia:**

**Ufficio [U]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Nessuna irregolarità

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Posto auto [PA]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Nessuna irregolarità

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Posto auto [PA]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Nessuna irregolarità

Dati precedenti relativi ai corpi: C

**15.2 Conformità urbanistica**

**Ufficio [U]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 Residenziale di Completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 21
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: 1) Si precisa che con atto del 07-10-2008 Rep. 25954 notaio Michielan, trascritto il 08-10-2008 ai nn. 35905/21822, è stata costituita servitù di passaggio a carico degli originari sub. 4, 23 e 25 del mappale 232 ed a favore del mappale 232 sub. 22 del Foglio 25. 2) Con atto del 22-07-2011 Rep. 1308 notaio Roberto Cortelazzo trascritto in data 07-08-2015 ai nn. 23500/16368, ha ceduto i diritti edificatori previsti dalla L.R. 14/09, come da ultimo modificata dalla L.R. n. 32 del 2013, c.d. Terzo Piano Casa,

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Posto auto [PA]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 Residenziale di Completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 21
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: 1) Si precisa che con atto del 07-10-2008 Rep. 25954 notaio Michielan, trascritto il 08-10-2008 ai nn. 35905/21822, è stata costituita servitù di passaggio a carico degli originari sub. 4, 23 e 25 del mappale 232 ed a favore del mappale 232 sub. 22 del Foglio 25. 2) Con atto del 22-07-2011 Rep. 1308 notaio Roberto Cortelazzo trascritto in data 07-08-2015 ai nn. 23500/16368, ha ceduto i diritti edificatori previsti dalla L.R. 14/09, come da ultimo modificata dalla L.R. n. 32 del 2013, c.d. Terzo Piano Casa,

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Posto auto [PA]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 Residenziale di Completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 21
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

ciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità:** 1) Si precisa che con atto del 07-10-2008 Rep. 25954 notaio Michielan, trascritto il 08-10-2008 ai nn. 35905/21822, è stata costituita servitù di passaggio a carico degli originari sub. 4, 23 e 25 del mappale 232 ed a favore del mappale 232 sub. 22 del Foglio 25. 2) Con atto del 22-07-2011 Rep. 1308 notaio Roberto Cortelazzo trascritto in data 07-08-2015 ai nn. 23500/16368, ... ha ceduto i diritti edificatori previsti dalla L.R. 14/09, come da ultimo modificata dalla L.R. n. 32 del 2013, c.d. Terzo Piano Casa,  
Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: Ufficio [U] di cui al punto A

Trattasi di unità immobiliare urbana destinazione direzionale composta da un vano principale con annessi anti wc,wc, ripostiglio, loggia d'ingresso e sottoportico esclusivo. Serramenti in alluminio pavimenti in gres porcellanato. Tutte le murature perimetrali e divisorie presentano notevoli danni dovuti all'infiltrazione d'acqua dalle fondazioni

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: U 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 METRI

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Ufficio attualmente inabitabile causa ammaloramenti vistosissimi delle murature, causati da umidità capillare di risalita dalle fondazioni e getti sottostanti.

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                    tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone

Pareti esterne                    materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: fibra di vetro rivestimento: mattone paramano condizioni: da ristrutturare

Pavim. Interna                    materiale: piastrelle di gres condizioni: da normalizzare

**Impianti:**

Elettrico                            tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle vigenti normative  
 Note: La funzionalità degli impianti; elettrico, idrico, termico e fognario non può essere verificata a causa dello stato di abbandono dell'U.I.U.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Misurazione in loco

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup lorda di pavimento	1,00	120,00	€ 500,00
			<b>120,00</b>	

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al punto **B**

Trattasi di unità immobiliare urbana destinazione posto auto scoperto fronteggiante l'unità immobiliare cui è legato (mapp. 1637 sub. 2). La pavimentazione è composta da masselli autobloccanti.

**1. Quota e tipologia del diritto**



1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 13,00

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: P 10;

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Posto auto scoperto delimitato a terra con elementi diversi del pavimento costituito da autobloccante in cls

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Misurazione in loco

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superf. esterna lorda	1,00	13,00	€ 250,00
			13,00	

13,00

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al punto **C**

Trattasi di unità immobiliare urbana destinazione posto auto scoperto adiacente al mappale 1637 sub. 25 posto auto della stessa proprietà La pavimentazione è composta da masselli autobloccanti.



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: P 10;

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Posto auto scoperto delimitato a terra con elementi diversi del pavimento costituito da autobloccante in cls

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna

materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Misurazione in loco

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superf. esterna lorda	1,00	13,00	€ 250,00
			<b>13,00</b>	

13,00

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Si è adotta la stima comparativa parametrica per uffici siti in analoghe zone prossime al centro storico del paese, tenendo conto dei vizi costruttivi che hanno ridotto lo stato di conservazione inqualificabile per un immobile reso abitabile nell'aprile del 2011.

**Elenco fonti:**

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di PORTOGRUARO;

Ufficio tecnico di PORTOGRUARO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Portogruara ,  
via Matteotti 36 di Portogruaro  
Agenzia Gabetti, via D. Manin Portogruaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In zona si trovano per la maggior parte abitazioni residenziali in condominio, di varie epoche, non vi sono oltre a quanto in oggetto di stima, uffici cui parametrarsi..

**16. Valutazione corpi:****A. Ufficio [U]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	120,00	€ 500,00	€ 60.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.000,00
Valore corpo			€ 60.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.000,00

**B. Posto auto [PA]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 250,00	€ 3.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.250,00
Valore corpo			€ 3.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.250,00

**C. Posto auto [PA]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 250,00	€ 3.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.250,00
Valore corpo	€ 3.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.250,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio [U]	120,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00
B	Posto auto [PA]	13,00	€ 3.250,00	€ 3.250,00
C	Posto auto [PA]	13,00	€ 3.250,00	€ 3.250,00

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

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.461,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.038,00

**16. Regime fiscale della vendita**

IVA

**Note finali dell'esperto:**

Come citato trattasi di unità immobiliari urbane uso direzionale (n. 2 uffici) con relativi posti auto (n. 1 posto auto di cui al LOTTO 1 e n. 2 posti auto di cui al LOTTO 2).

Dette unità sono inserite all'interno di un complesso condominiale denominato "LE GRU", residenziale, in una location poco adatta ad essere destinata ad uffici.

E' stato considerato agli effetti valutativi lo stato di abbandono e gli effetti negativi conseguenti ad una non corretta esecuzione dei lavori e degli accorgimenti tecnici in fase di esecuzione dell'opera, che allo stato è da dichiararsi inagibile se non dopo aver provveduto a risanamenti sostanziali ed alla verifica e revisione di tutti gli impianti che non sono mai stati attivati.

**Allegati**

Si allegano alla presente i documenti catastali (estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure e schede) ed in particolare il reperto fotografico dello stato dei luoghi ed infine le visure ipotecarie attuali.



Data generazione:  
27-05-2019 15:05:15

L'Esperto alla stima  
**Geom. Mario Nadali**



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mario Nadali", written over the right side of the professional seal.

Allegati:

- 1) Visure catastali;
- 2) Elaborato planimetrico e schede catastali;
- 3) Visure ipotecarie;
- 4) Reperto fotografico Lotto 1;
- 5) Reperto fotografico Lotto 2.