

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Tonegutti**  
[REDACTED]

Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone

Telefono: 0434-20032

Fax: 0434-20032

Email: [tonegutiluigi@inwind.it](mailto:tonegutiluigi@inwind.it)

Pec: [luigi.tonegutti@geopec.it](mailto:luigi.tonegutti@geopec.it)

---

## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA (avv. ROBERTO CASUCCI)**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **83/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-02-2017 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001-002-003**

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Monica BIASUTTI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 28.10.2016, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 14.11.2016, si è recato presso gli immobili e terreni in Comune di Pramaggiore, alla presenza del collaboratore del sostituto custode, geom. FALOMO Andrea, dell'esecutato Sig. [REDACTED] ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep. n. 651 del 21.01.2016  
(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazza Libertà n.11- Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** APPARTAMENTO E PERTINENZE

**Dati Catastali:**

- [REDACTED] proprietario per 3/4
- [REDACTED] proprietario per 1/4
- Foglio 10, particella 154, subalterno 8, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 170,43.
- Foglio 10, particella 154, subalterno 7, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq., rendita € 13,74;

**Bene:** Piazza Libertà n.12-13- Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 002

**Corpo:** NEGOZIO

**Dati Catastali:**

- [REDACTED] proprietario per 3/4
- [REDACTED] proprietario per 1/4
- Foglio 10, particella 154, subalterno 1, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 44 mq., rendita € 356,77;
- Foglio 10, particella 154, subalterno 2, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 25 mq., rendita € 202,71.

**Bene:** Via Callalta n.37-Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 003

**Corpo:** MACELLO E PERTINENZE

**Dati Catastali:**

- [REDACTED] proprietario per 1/1
- Foglio 9, particella 1115, subalterno 1, Bene Comune Non Censibile;
- Foglio 9, particella 1115, subalterno 2, piano 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 31 mq., rendita € 32,02;

- Foglio 9, particella 1115, subalterno 3, piano T-1, categoria D/7, rendita € 2.124,00;
- Foglio 9, particella 1115, qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 10.40
- Foglio 9, particella 471, qualità SEMINATIVO ARBORETO, classe 3, superficie catastale are 03.50, R.D. € 1.99, R.A. € 1.27;

**Dati Catastali:**

- [REDACTED] proprietario per 3/4  
[REDACTED] proprietario per 1/4
- Foglio 9, particella 1141, qualità SEMINATIVO ARBORETO, classe 3, superficie catastale are 03.20, R.D. € 1.82, R.A. € 1.16.

**2. Possesso**

**Bene:** Piazza Libertà n.11- Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** APPARTAMENTO E PERTINENZE

**Possesso:** L'unità abitativa si trova occupata dal Sig. COSTA Giannino.

**Bene:** Piazza Libertà n.12-13- Pramaggiore (VE) -30020

**Lotto:** 002

**Corpo:** NEGOZIO

**Possesso:** l'unità immobiliare ad uso negozio per attività di parrucchiera è attualmente concessa in locazione alla ditta [REDACTED]

**Bene:** Via Callalta n.37-Pramaggiore (VE) – 30020

**Lotto:** 003

**Corpo:** MACELLO E PERTINENZE

**Possesso:** L'immobile si trova attualmente libero da persone ma non da cose.

**3. Creditori Iscritti**

**Bene:** Piazza Libertà n.11- Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** APPARTAMENTO E PERTINENZE

**Creditori Iscritti:**

BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A.

CONGELADOS NORIBERICA S.A.

BANCA CIVIDALE S.P.A

**Bene:** Piazza Libertà n.12-13-Pramaggiore (VE) – 30020

**Lotto:** 002

**Corpo:** NEGOZIO

**Creditori Iscritti:**

BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A.

CONGELADOS NORIBERICA S.A.

BANCA CIVIDALE S.P.A

**Bene:** Via Callalta n.37-Pramaggiore (VE) – 30020

**Lotto:** 003

**Corpo:** MACELLO E PERTINENZE

**Creditori Iscritti:**

BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A.

CONGELADOS NORIBERICA S.A.

BANCA CIVIDALE S.P.A

#### 4. Comproprietari

**Bene:** Piazza Libertà n.11- Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** APPARTAMENTO E PERTINENZE

**Comproprietari:** Nessuno

**Bene:** Piazza Libertà n.12-13-Pramaggiore (VE) – 30020

**Lotto:** 002

**Corpo:** NEGOZIO

**Comproprietari:** Nessuno

**Bene:** Via Callalta n.37-Pramaggiore (VE) – 30020

**Lotto:** 003

**Corpo:** MACELLO E PERTINENZE

**Comproprietari:** Nessuno

#### 5. Prezzo

**Bene:** Piazza Libertà n.11- Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Prezzo a base d'asta:** € 63.000,00

**Bene:** Piazza Libertà n.12-13-Pramaggiore (VE) – 30020

**Lotto:** 002

**Prezzo a base d'asta:** € 60.000,00

**Bene:** Via Callalta n.37-Pramaggiore (VE) – 30020

**Lotto:** 003

**Prezzo a base d'asta:** € 67.000,00

Beni in Pramaggiore (Venezia)  
Piazza Libertà n. 11

## 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): APPARTAMENTO E PERTINENZE

#### RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA CONTRADDISTINTA AL F. 10, MAPP.154, SUB. 7-8

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Proprietario per 3/4

[REDACTED] - Proprietario per 1/4

*(vedi allegato 2 - estratto per riassunto atto di matrimonio)*

#### Identificazione catastale *(vedi allegato 3 - estratto di mappa)*

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - proprietario per 3/4

[REDACTED] - proprietario per 1/4

*(vedi allegato 4 - visura catastale)*

Foglio 10, particella 154, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, vani 5, rendita € 170,43

*(vedi allegato 5 - planimetria catastale)*

Foglio 10, particella 154, subalterno 7, categoria C/6, classe 4, mq. 19, rendita € 13,74

*(vedi allegato 6 - planimetria catastale)*

#### Conformità catastale:

#### RELATIVAMENTE ALL'APPARTAMENTO F.10, MAPP.154 SUB.8

La planimetria catastale non identifica correttamente lo stato dei luoghi, in quanto si sono rilevate delle difformità dei divisori interni e delle forometrie esterne oltre che una botola di accesso al sottotetto ed inoltre la chiusura con serramento di parte del terrazzino.

Sarà quindi necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

#### RELATIVAMENTE ALL'AUTORIMESSA F.10, MAPP.154 SUB.7

La planimetria catastale non identifica correttamente lo stato dei luoghi, in quanto l'autorimessa di fatto è utilizzata come locale ad uso taverna e occupa uno spazio dell'attigua unità immobiliare di proprietà degli esecutati.

Sarà quindi necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo facente parte di fabbricato a destinazione mista: residenziale, commerciale, con civici distinti, su due piani fuori terra.

L'immobile è posto nel centro urbano di Pramaggiore in Piazza Libertà n. 11 ed è direttamente colle-

gato alla Viabilità Comunale.

La zona è facilmente raggiungibile sia da Autostrada Pordenone-Portogruaro "A28", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione mista residenziale / commerciale.

Caratteristiche zona: centrale normale;

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico locale;

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

(vedi allegato 7 – documentazione fotografica esterni)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pramaggiore in data 17/11/2016, risulta che il Sig.

[redacted] residente nell'immobile sito in Comune di Pramaggiore – Piazza Libertà n. 11

(vedi allegato 8 – certificato di residenza)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

#### 1. Iscrizione Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato, a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. - contro [redacted]

Rogito rep. 57556/25336 in data 12/05/2009 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 18/05/2009 ai nn. 16763 R.G. / 3625 R.P.

- Importo ipoteca: € 495.000,00

- Importo capitale: € 330.000,00

Relativamente al

-F.10, Mapp.154 Sub. 7-8

(vedi allegato 9 – visura ipotecaria)

#### 2. Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia a favore di CONGELADOS NORIBERICA S.A. - contro [redacted] per la quota di 1/4

- Importo ipoteca: € 22.000,00

- Importo capitale: € 11.000,00

Rogito rep. 157 in data 12/04/2013 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 21/05/2013 ai nn. 14181 R.G./ 1914 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/4 [redacted] del

-F.10, Mapp.154 Sub.7-8

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

#### 3. Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia a favore di BANCA CIVIDALE S.P.A. - contro [redacted] per la quota di 1/4

- Importo ipoteca: € 40.000,00

- di cui € 31.014,26 per importo capitale, € 6.485,74 per importo interessi e € 2.500,00 per importo spese

Rogito rep. 2464/2013 in data 01/08/2013 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 13/08/2013 ai nn. 23072 R.G./ 3357 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/4 [redacted] del

-F.10, Mapp.154 Sub.7-8

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

#### 4. Trascrizione derivante da Verbale di Pignoramento immobili a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. contro [redacted]

Rogito rep. 651 in data 29/02/2016 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 24/03/2016 ai nn. 8844 R.G. / 6060 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 3/4 [redacted] e 1/4 [redacted] del

-F.10, Mapp.154 Sub. 7-8  
(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note:** Da ricerche effettuate presso la proprietà ed i pubblici uffici non si sono rilevate le dichiarazioni di conformità degli impianti né tantomeno l'Attestato di Prestazione Energetica.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

l' immobile è pervenuto agli attuali intestatari a seguito:

1. Atto tra vivi –in forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO PASQUALIS AMERICO in data Rogito rep.56572 in data 20/06/1979 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 12/07/1979 ai nn. 12056 R.G. / 9866 R.P.

**Proprietà:**

[redacted] - Proprietario per 1/2  
[redacted] - Proprietaria per 1/2 (moglie deceduta)

Relativamente ai seguenti beni immobili:

-F.10, Mapp.154 Sub.7-8

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

2. Atto per causa di morte-certificato di denunciata successione- di [redacted]  
[redacted] successione testamentaria-

Rogito rep. 665/9990/11 in data 22/11/2011 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 05/03/2012 ai nn. 6598 R.G. / 4675 R.P.

**Proprietà:**

[redacted] - Proprietario per 1/4  
[redacted] - Proprietario per 1/4

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.10, Mapp.154 Sub. 7-8

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Pramaggiore si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** NULLA OSTA

Tipo pratica: Autorizzazione per costruzioni Edilizie

Per lavori: Costruzione di due negozi e sovrastante abitazione

Rilascio in data 10/11/1959 al n. di prot. 3582 e pratica edilizia n.17/1959

Autorizzazione di abitabilità in data 18/10/1961 al n. 17 reg.edil.1959

(vedi allegato 15 – nulla osta - elaborati grafici)

(vedi allegato 16 – autorizzazione di abitabilità)

**Identificativo:** NULLA OSTA

Tipo pratica: Autorizzazione per costruzioni Edilizie

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione

Rilascio in data 08/03/1968 al n. di prot. 771 e pratica edilizia n. 5

Permesso di abitabilità in data 31/08/1970 al n. 5/1968

**NOTE:** pratica edilizia relativa all' autorimessa, Sub.7

(vedi allegato 17 – nulla osta - elaborati grafici)

(vedi allegato 18 – permesso di abitabilità)

**Conformità edilizia:**

Da una attenta analisi tra lo stato progettuale e lo stato dei luoghi si sono rilevate delle difformità relativamente a :

- Subalterno 8:

difformità nei divisori interni e nelle forometrie esterne e chiusura parziale del terrazzino con serramento.

- Subalterno 7:

l'autorimessa di fatto è utilizzata come locale ad uso taverna.

Dovrà quindi essere presentata istanza di sanatoria.

In data 03/01/2017 al prot. 17/2017 il Comune di Pramaggiore rilasciava certificazione attestante che per l'immobile oggetto della presente non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.

(vedi allegato 19- certificato assenza provvedimenti sanzionatori)

**DESCRIZIONE  
APPARTAMENTO E PERTINENZE  
F.10, MAPP.154, SUB.7-8**

Trattasi di appartamento posto al piano primo con annessi accessori al piano terra, facente parte di fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale sito in Comune di Pramaggiore – Piazza Libertà n.11, e catastalmente identificato al F.10, mapp. 154, Sub. 7-8.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Viabilità Comunale.

L'alloggio identificato al sub.8 posto al piano primo, accessibile attraverso vano scala ad uso esclusivo, sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 140.00 ed è formato da: ingresso, cucina, due camere, due bagni e soggiorno. Dal vano scala si accede alla terrazza esterna tramite poggiatesta chiuso su tre lati.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- muratura esterna in laterizio, rifinita superficialmente all'esterno con intonaco a civile rifinito con intonachino del tipo "graffiato";
- solaio in latero-cemento in parte con controsoffitto;
- copertura alveolare con muricci e tavelloni e manto in tegole;
- divisori interni in laterizio intonacati e tinteggiati a civile;
- pavimenti zona giorno in piastrelle;
- pavimenti zona notte in parquet;
- servizi igienici con sanitari in ceramica e pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- cucina con rivestimento in piastrelle;
- serramenti esterni in parte in legno con vetrocamera e in parte doppio serramento in alluminio e legno con vetro semplice e tapparelle in pvc;
- portoncino d'ingresso al P.T. in legno del tipo "blindato" e al P.P. in legno/vetro;
- porte interne in legno;
- terrazza esterna costituita da soletta in c.a. e ringhiera in ferro;
- impianti idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano di rete e corpi radianti in ferro (posta al piano terra nel locale ad uso servizio igienico/c.t.);
- impianto di climatizzazione con split.

Nel suo complesso l'abitazione si presenta in normale stato di manutenzione.

(vedi allegato 20 – documentazione fotografica)

Di pertinenza all'abitazione, si rilevano, al piano terra, l'autorimessa ad uso taverna, catastalmente identificata al F. 10, Mapp. 154, Sub. 7, della superficie di circa mq. 30.00 e la centrale termica /lavanderia catastalmente identificata al F.10, Mapp. 154, Sub.8, della superficie di circa mq. 10.00, accessibili attraverso area esterna di uso comune.

La struttura portante dell'autorimessa è costituita da muratura in laterizio, intonacata e con rivestimento interno in perline in legno, solaio di copertura piano, basculante in ferro, pavimento in piastrelle e serramento in legno e ferro.

(vedi allegato 21 – documentazione fotografica)



| Destinazione  | Parametro               | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| APPARTAMENTO E PERTINENZE F. 10, mapp. 154, Sub.7-8                   | Sup. lorda di pavimento | 156,00                      | 1,00   | 156,00                 |
| <b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:</b>                                |                         |                             |        |                        |
| <b>Sub.8</b>  |                         |                             |        |                        |
| - Abitazione al piano primo   |                         |                             | =      | 124.00 mq (circa)      |
| - Poggiolo al piano primo   | mq. 8.60 x 0.50         |                             | =      | 4.30 mq (circa)        |
| - Terrazzo al piano primo   | mq. 31.70 x 0.25        |                             | =      | 7.90 mq (circa)        |
| - Locale c.t./lavanderia al piano terra                               | mq. 10.00 x 0.50        |                             | =      | 5.00 mq (circa)        |
| <b>Sub.7</b>  |                         |                             |        |                        |
| - Autorimessa ad uso taverna al piano terra                           | mq. 30.00 x 0.50        |                             | =      | 15.00 mq (circa)       |
| Totale superficie commerciale = mq. 156.20 si arrotonda a (156.00 mq) |                         |                             |        |                        |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Criterio di stima:

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- della necessità di provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e istanza di sanatoria;
- dalla necessità di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica;

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

| Destinazione                        | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Valore unitario | Valore complessivo |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| APPARTAMENTO - F.10, Mapp. 154 Sub. | sup lorda di pavimento | 156,00                      | 550,00          | 85.800,00          |

**VALORE DI STIMA**

**€ 85.800,00 arrotondato a € 85.000,00**

### Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(85.000,00 x 0.25%) € 21.250,00

### Prezzo base d'asta del lotto:

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

85.000,00- (85.000,00 x 0.25%) € 63.750,00

**ARROTONDATO A**

**€ 63.000,00**

Beni in Pramaggiore (Venezia)  
Piazza Libertà n. 12-13

## Lotto: 002

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): **NEGOZIO**

#### RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA CONTRADDISTINTA AL F. 10, MAPP.154, SUB. 1-2

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Proprietario per 3/4

[REDACTED] - Proprietario per 1/4

*(vedi allegato 2 - estratto per riassunto atto di matrimonio)*

#### Identificazione catastale *(vedi allegato 3 - estratto di mappa)*

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] - proprietario per 3/4  
[REDACTED] - proprietario per 1/4

*(vedi allegato 22 - visura catastale)*

**Foglio 10, particella 154, subalterno 1**, categoria C/1, classe 5, mq.44.00, rendita € 356,77

*(vedi allegato 23 - planimetria catastale)*

**Foglio 10, particella 154, subalterno 2**, categoria C/1, classe 5, mq. 25.00, rendita € 202,71

*(vedi allegato 24 - planimetria catastale)*

#### Conformità catastale:

#### RELATIVAMENTE AL NEGOZIO F.10, MAPP.154 SUB.1-2

La planimetria catastale non identifica correttamente lo stato dei luoghi, in quanto le unità immobiliari di fatto sono state fuse generando un'unica unità commerciale con variazione dei divisori interni e delle forometrie esterne.

Sarà quindi necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

### 10.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio per attività di parrucchiera, posto al piano terra facente parte di fabbricato a destinazione mista: residenziale/commerciale, con civici distinti, su due piani fuori terra.

L'immobile è posto nel centro urbano di Pramaggiore in Piazza Libertà n. 12-13 ed è direttamente collegato alla Viabilità Comunale.

La zona è facilmente raggiungibile sia da Autostrada Pordenone-Portogruaro "A28", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione mista residenziale / commerciale.

Caratteristiche zona: centrale normale;  
 Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico locale;  
 La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.  
*(vedi allegato 7 – documentazione fotografica esterni)*

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Dal contratto di locazione immobiliare ad uso commerciale del 01/05/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia ufficio territoriale di Portogruaro in data 26/05/2016 al n.2433, risulta che l'unità immobiliare ad uso negozio è concessa in locazione alla ditta [REDACTED] per un canone annuo di € 6.000,00. La durata della locazione è di anni sei a decorrere dal 01/05/2016 fino al 30/04/2022  
*(vedi allegato 25 – contratto di locazione immobiliare)*

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

##### 1. Iscrizione Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato, a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. - contro [REDACTED]

Rogito rep. 57556/25336 in data 12/05/2009 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 18/05/2009 ai nn. 16763 R.G. / 3625 R.P.

- Importo ipoteca: € 495.000,00  
 - Importo capitale: € 330.000,00

Relativamente al

-F.10, Mapp.154 Sub. 1-2

*(vedi allegato 9 – visura ipotecaria)*

##### 2. Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia a favore di CONGELADOS NORIBERICA S.A. - contro [REDACTED] quota di 1/4

- Importo ipoteca: € 22.000,00  
 - Importo capitale: € 11.000,00

Rogito rep. 157 in data 12/04/2013 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 21/05/2013 ai nn. 14181 R.G./ 1914 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/4 [REDACTED] del

-F.10, Mapp.154 Sub.1-2

*(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)*

##### 3. Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia a favore di BANCA CIVIDALE S.P.A. - contro [REDACTED] per la quota di 1/4

- Importo ipoteca: € 40.000,00

- di cui € 31.014,26 per importo capitale, 6.485,74 per importo interessi e 2.500,00 per importo spese

Rogito rep. 2464/2013 in data 01/08/2013 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 13/08/2013 ai nn. 23072 R.G./ 3357 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/4 [REDACTED] del

-F.10, Mapp.154 Sub.1-2

*(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)*

##### 4. Trascrizione derivante da Verbale di Pignoramento immobili a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. contro [REDACTED]

Rogito rep. 651 in data 29/02/2016 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 24/03/2016 ai nn. 8844 R.G. / 6060 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 3/4 [REDACTED] e 1/4 [REDACTED] del

-F.10, Mapp.154 Sub. 1-2

*(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)*

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note:** Da ricerche effettuate presso la proprietà ed i pubblici uffici non si sono rilevate le dichiarazioni di conformità degli impianti né tantomeno l'Attestato di Prestazione Energetica.

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

l'immobile è pervenuto agli attuali intestatari a seguito:

1. Atto tra vivi - in forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO PASQUALIS AMERICO in data Rogito rep. 56572 in data 20/06/1979 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 12/07/1979 ai nn. 12056 R.G. / 9866 R.P.

**Proprietà:**

[REDACTED] Proprietario per 1/2  
[REDACTED] Proprietaria per 1/2 (moglie deceduta)

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.10, Mapp.154 Sub.1-2

(vedi allegato 13 - visura ipotecaria)

2. Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - di [REDACTED]

[REDACTED] Successione testamentaria -

Rogito rep. 665/9990/11 in data 22/11/2011 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 05/03/2012 ai nn. 6598 R.G. / 4675 R.P.

**Proprietà:**

[REDACTED] Proprietario per 1/4  
[REDACTED] Proprietario per 1/4

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- F.10, Mapp.154 Sub. 1-2

(vedi allegato 14 - visura ipotecaria)

### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Pramaggiore si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

**Identificativo:** NULLA OSTA

Tipo pratica: Autorizzazione per costruzioni Edilizie

Per lavori: Costruzione di due negozi e sovrastante abitazione

Rilascio in data 10/11/1959 al n. di prot. 3582 e pratica edilizia n. 17/1959

Autorizzazione di abitabilità in data 18/10/1961 al n. 17 reg.edil.1959

(vedi allegato 15 - nulla osta - elaborati grafici)

(vedi allegato 16 - autorizzazione di abitabilità)

**Identificativo:** AUTORIZZAZIONE DAL COMUNE DI PRAMAGGIORE

Tipo pratica: Autorizzazione per sistemazione interna

Per lavori: sistemazione interna dei locali ad uso macelleria

Rilascio in data 12/04/1984 al n. di prot. 250/83

(vedi allegato 26 - autorizzazione - elaborati grafici)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Modifiche interne su un fabbricato ad uso negozio e ripostiglio con wc e anti annessi.

Presentata in data 22/02/1997 al n. di prot. 1246 pratica n. 97-006

(vedi allegato 27 - denuncia inizio attività - elaborati grafici)

**Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA

Tipo pratica: Variante alla Denuncia di Inizio Attività del 22/02/1997 prot.1246 pratica n. 97-006 V1

Per lavori: Apertura di una finestrella sul lato interno a Sud-Ovest.

Presentata in data 23/07/1997 al n. di prot. 5015  
 Rilascio Certificato di collaudo finale in data 22/09/1997 al n. di prot. 5162  
 Rilascio permesso di agibilità in data 15/09/1997 al n. 36/97  
*(vedi allegato 28 – denuncia inizio attività - elaborati grafici)*  
*(vedi allegato 29 – certificato collaudo finale)*  
*(vedi allegato 30 – permesso di agibilità)*

**Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA**

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
 Per lavori: Demolizione parziale di un divisorio al fine di unire i due negozi adiacenti e costruzione di una finestra sul lato ovest.  
 Presentata in data 11/04/2002 al n. di prot. 4210 pratica D| 2002|1P  
*(vedi allegato 31 – denuncia inizio attività - elaborati grafici)*

**Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA**

Tipo pratica: Variante alla Denuncia di Inizio Attività del 11/04/2002 prot. 4210  
 Per lavori: Costruzione di una parete per la formazione del ripostiglio di mq. 3,70 e demolizione di una porzione di muro che separa il ripostiglio dal negozio.  
 Presentata in data 13/06/2002 al n. di prot. 6736 pratica D| 2002|2D  
 Rilascio Certificato di collaudo in data 17/09/2002 al n. di prot. 10075  
*(vedi allegato 32 – denuncia inizio attività - elaborati grafici)*  
*(vedi allegato 33 – certificato collaudo)*

**Identificativo: CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA**

Tipo pratica: Cila per interventi di edilizia libera  
 Per lavori: Fusione di n.2 negozi in un unico laboratorio artigianale, con opere interne di manutenzione straordinaria.  
 Presentata in data 16/05/2016 al n. di prot. 5109  
*(vedi allegato 34 – cila - elaborati grafici)*

**Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'**

Tipo pratica: Variante alla Cila del 16/05/2016 n.5109  
 Per lavori: demolizione del w.c. ad uso del negozio, modifiche nelle pareti interne e cambio di destinazione d'uso del locale ripostiglio a disimpegno e formazione di nuovo servizio igienico.  
 Presentata in data 28/10/2016 al n. di prot. 10991  
 Di fatto i lavori non sono stati ultimati in quanto dovrà essere demolito il servizio igienico posto all'esterno ed inoltre dovrà essere completata la pratica con denuncia di variazione catastale e istanza di agibilità finale.  
*(vedi allegato 35 – scia - elaborati grafici)*

**Conformità edilizia:**

In data 03/01/2017 al prot. 17/2017 il Comune di Pramaggiore rilasciava certificazione attestante che per l'immobile oggetto della presente non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.  
*(vedi allegato 19- certificato assenza provvedimenti sanzionatori)*

**DESCRIZIONE  
 NEGOZIO  
 F.10, MAPP.154, SUB.1-2**

Trattasi di locale ad uso negozio, utilizzato per attività di parrucchiera, sito in Comune di Pramaggiore, Piazza Libertà n.12-13 e catastalmente identificato al F.10, Mapp. 154, Sub. 1-2.

L'unità immobiliare posta al primo terra, sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 103.00 (circa), ed è formata da: unico locale con attrezzature per parrucchiera, un servizio igienico e locale ripostiglio.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- muratura esterna in laterizio, con intonacatura a civile e contropareti interne in cartongesso;
- solaio d'interpiano in latero-cemento;

- pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate;
  - serramenti esterni in alluminio e vetro termopan antisfondamento;
  - pavimento in legno;
  - servizio igienico con pavimento e rivestimento in piastrelle;
  - porte interne in legno tamburate lisce;
  - impianto elettrico di illuminazione con faretti;
  - Impianto di riscaldamento con pompa di calore, n. 3 split e unità esterna;
- Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione  
(vedi allegato 36 – documentazione fotografica)

| Destinazione  | Parametro               | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| NEGOZIO F. 10, mapp. 154, Sub.1-2                                     | Sup. lorda di pavimento | 103,00                      | 1,00   | 103,00                 |
| <b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:</b>                                |                         |                             |        |                        |
| - Negozio al piano terra = 102.85 mq (circa)                          |                         |                             |        |                        |
| Totale superficie commerciale = mq. 102.85 si arrotonda a (103.00 mq) |                         |                             |        |                        |

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Criterio di stima:

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- dell'onere per la demolizione del servizio igienico esterno;
- della necessità di provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali;
- dalla necessità di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica;

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

| Destinazione                       | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Valore unitario | Valore complessivo |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| NEGOZIO - F.10, Mapp. 154 Sub. 1-2 | sup lorda di pavimento | 103,00                      | 800,00          | 82.400,00          |

**VALORE DI STIMA**

**€ 82.400,00 arrotondato a € 82.000,00**

### Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(82.000,00x 0.25%)

€ 20.500,00

### Prezzo base d'asta del lotto:

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

82.000,00- (82.000,00x 0.25%)

€ 61.500,00

**ARROTONDATO A**

**€ 60.000,00**

Beni in Pramaggiore (Venezia)  
Via Callalta n. 37

## Lotto: 003

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

### 17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **MACELLO E PERTINENZE**

#### RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE AL F. 9, MAPP.1115, SUB.2-3, F.9 MAPP.471 E MAPP.1141

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Proprietario per 1/1

Relativamente ai seguenti beni immobili:

F.9, Mapp.1115 Sub.2-3

F.9, Mapp. 471

[REDACTED] - Proprietario per 3/4

[REDACTED] - Proprietario per 1/4

(vedi allegato 2 - estratto per riassunto atto di matrimonio)

Relativamente al seguente bene immobile:

F.9, Mapp. 1141

#### Identificazione catastale (vedi allegato 37 - estratto di mappa)

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - proprietario per 1/1

(vedi allegato 38 - visura catastale)

(vedi allegato 39 - elaborato planimetrico)

**Foglio 9, particella 1115, subalterno 1**, Bene Comune Non Censibile;

**Foglio 9, particella 1115, subalterno 2**, categoria C/2, classe 8, mq. 31, rendita € 32,02;

(vedi allegato 40 - planimetria catastale)

**Foglio 9, particella 1115, subalterno 3**, categoria D/7, rendita €2.124,00;

(vedi allegato 41 - planimetria catastale)

La particella identificata al **Foglio 9, particella 1115**, risulta censita al Catasto terreni come ENTE URBANO di are 10.40

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] proprietario per 1/1

(vedi allegato 42 - visura catastale)

**Foglio 9, particella 471**, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale are 03.50, R.D. € 1,99 R.A. € 1,27

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[redacted] proprietario per 3/4  
[redacted] proprietario per 1/4  
(vedi allegato 43 – visura catastale)

Foglio 9, particella 1141, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale are 03.20, R.D. € 1,82 R.A. € 1,16

**Conformità catastale:**

Le planimetrie catastali non identificano correttamente lo stato dei luoghi, in quanto si sono rilevate delle difformità dei divisori interni e delle forometrie esterne.

Sarà quindi necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

**18. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di fabbricato un tempo utilizzato dalla società F.lli Costa, come macello per la produzione di carni e salumi.

L'immobile è posto nel centro urbano di Pramaggiore in Via Callalta n. 37 ed è direttamente collegato alla Viabilità Comunale.

La zona è facilmente raggiungibile sia da Autostrada Pordenone-Portogruaro "A28", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione mista residenziale / commerciale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale;

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico locale;

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

(vedi allegato 44 – documentazione fotografica esterni)

**19. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile si trova attualmente libero da persone ma non da cose.

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**1. Iscrizione Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. - contro [redacted] per l'intero.

Rogito rep. 59248/26639 in data 30/06/2010 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 08/07/2010 ai nn. 23720 R.G. / 5281 R.P.

- Importo ipoteca: € 127.500,00

- Importo capitale: € 85.000,00

Relativamente alla quota di proprietà di 1/1 [redacted]

-F.9, Mapp.1115 Sub. 1-2-3

-F.9, Mapp.471

(vedi allegato 45 – visura ipotecaria)

**2. Iscrizione Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia a favore di CONGELADOS NORIBERICA S.A. - contro [redacted] per la quota di 1/4

- Importo ipoteca: € 22.000,00

- Importo capitale: € 11.000,00

Rogito rep. 157 in data 12/04/2013 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 21/05/2013 ai nn. 14181 R.G./ 1914 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà di 1/4 [redacted] del

-F.9, Mapp.1141

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)



**3. Iscrizione Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia a favore di BANCA CIVIDALE S.P.A. - contro [redacted] per la quota di 1/4  
- Importo ipoteca: € 40.000,00  
- di cui € 31.014,26 per importo capitale, 6.485,74 per importo interessi e 2.500,00 per importo spese  
Rogito rep. 2464/2013 in data 01/08/2013 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 13/08/2013 ai nn. 23072 R.G./ 3357 R.P.  
Relativamente alla quota di proprietà di 1/4 [redacted] del  
-F.9, Mapp.1141  
(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

**4. Trascrizione** derivante da Verbale di Pignoramento immobili a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.P.A. contro [redacted]  
Rogito rep. 651 in data 29/02/2016 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 24/03/2016 ai nn. 8844 R.G. / 6060 R.P.  
Relativamente alla quota di proprietà di 1/1 [redacted]  
-F.9, Mapp.1115 Sub. 1-2-3  
-F.9, Mapp.471  
Relativamente alla quota di proprietà di 3/4 [redacted] e 1/4 [redacted] del  
-F.9, Mapp.1141  
(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note:** Da ricerche effettuate presso la proprietà ed i pubblici uffici non si sono rilevate le dichiarazioni di conformità degli impianti né tantomeno l'Attestato di Prestazione Energetica.

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

l' immobile è pervenuto agli attuali intestatari a seguito:

**1. Atto tra vivi** –in forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO SIRIGNANO PIETRO  
Rogito rep.1365/290 in data 20/06/1984 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 05/07/1984 ai nn. 13870 R.G. / 11282 R.P.  
I Sigg. [redacted] acquistavano la nuda proprietà riservando l'usufrutto vitalizio al venditore (ora deceduto) delle seguenti particelle:  
-F.9, Mapp.1115 Sub. 1-2-3 (ex F.9, Mapp.131-43)  
(vedi allegato 46 – visura ipotecaria)

**2. Atto tra vivi** –in forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO SIRIGNANO PIETRO  
Rogito rep.11229 in data 28/07/1993 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 12/08/1993 ai nn. 15388 R.G. / 10938 R.P.

**Proprietà:**

[redacted] – Proprietaria per 1/1

Relativamente ai seguenti beni immobili:

-F.9, Mapp.471

(vedi allegato 47 – visura ipotecaria)

**3. Trascrizione** derivante da decreto di attribuzione quote per divisione del Tribunale di Venezia  
Rogito rep. 446 in data 25/09/2006 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 13/06/2007 ai nn. 24836 R.G./ 14272 R.P.  
Relativamente alla quota di proprietà di 1/1 [redacted]  
-F.9, Mapp.1115 Sub.1-2-3  
(vedi allegato 48 – visura ipotecaria)

**4. Trascrizione** derivante da verbale di conciliazione traslativo del Tribunale di Venezia  
Rogito rep. 1815 in data 27/06/2007 - iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in

data 31/10/2007 ai nn. 44343 R.G./ 25210 R.P.

Relativamente alla quota di proprietà dell'intero a favore dei coniugi

-F.9, Mapp.1141

(vedi allegato 49 – visura ipotecaria)

**5. Atto per causa di morte-certificato di denunciata successione di**

Successione testamentaria-

Rogito rep. 665/9990/11 in data 22/11/2011 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 05/03/2012 ai nn. 6598 R.G. / 4675 R.P.

**Proprietà:**

Proprietario per 1/4  
Proprietario per 1/4

Relativamente al seguente bene immobile:

- F.9, Mapp.1141

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

### **23. PRATICHE EDILIZIE:**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Pramaggiore sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

#### **Identificativo: CONCESSIONE IN SANATORIA**

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge 47/85

Per lavori: ampliamento uso abitazione, costruzione stalla, ricovero attrezzi agricoli, tettoia, magazzino, concimaia e macello

Rilascio in data 21/05/1993 al n. 118/4A

Licenza di abitabilità rilasciata in data 10/09/1993 al n.121/93

(vedi allegato 50 – elaborati grafici)

(vedi allegato 51 – certificato idoneità statica)

(vedi allegato 52 – concessione in sanatoria)

(vedi allegato 53 – licenza di abitabilità)

#### **Identificativo: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.016/04**

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 32 del DL 269/2003 e ai sensi della L.R. n. 21/2004

Per lavori: Nuova installazione di cella congelamento modifiche delle forometrie, modifiche di pareti interne e demolizione concimaia, installazione di cella frigo, spogliatoio e w.c. su una superficie e volume già condonato con L.47/1985

Rilasciata in data 26/06/2008 al n. prot.14125

Certificato di Agibilità rilasciato in data 26/06/2008 al n. prot.14125

(vedi allegato 54 – permesso di costruire in sanatoria ed elaborati grafici)

(vedi allegato 55 – certificato di agibilità)

#### **Conformità edilizia:**

In sede di sopralluogo si sono rilevate lievi difformità dei divisori interni e delle forometrie esterne.

Dovrà essere presentata istanza di sanatoria.

In data 03/01/2017 al prot. 17/2017 il Comune di Pramaggiore rilasciava certificazione attestante che per l'immobile oggetto della presente non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.

(vedi allegato 19- certificato assenza provvedimenti sanzionatori)

#### **Conformità urbanistica**

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pramaggiore in data 22/11/2016 al prot. n. 11603/11727 le particelle, contraddistinte al F.9, Mapp.471-1115-1141 ricadono in zona territoriale omogenea **B2**- Residenziali di completamento.

(vedi allegato 56- certificato di destinazione urbanistica)

**DESCRIZIONE**  
**MACELLO E PERTINENZE**  
**F.9, MAPP.1115, SUB.2-3, F.9 MAPP.471 E MAPP.1141**

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, un tempo destinato ad uso macello per la produzione di carni, salumi, surgelati, selvaggina e pesce, sito in Comune di Pramaggiore - via Callalta n.37 e catastalmente identificato al F.9, Mapp. 1115, Sub.2-3

L'unità immobiliare si eleva su due livelli, di costruzione a pianta rettangolare, con superficie commerciale complessiva di mq. 465.00 (circa).

L'edificio in oggetto, è costituito in parte da corpo ad uso uffici e in parte da locale ad uso macello per la produzione di carni e salumi, di seguito meglio descritti.

Il corpo uffici si sviluppa su due piani fuori terra, ed è formato da: una struttura portante costituita in muratura intonacata a civile con rivestimento del tipo graffiato, solai in latero-cemento, serramenti in parte in alluminio anodizzato e in parte in legno con vetro semplice, divisori in laterizio, pavimenti in parte in piastrelle e in parte in linoleum, porte interne in legno e impianto elettrico con corpi illuminanti al neon.

La restante porzione di edificio, utilizzata per la produzione di carni e salumi, si sviluppa su due piani fuori terra, e le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- struttura portante costituita da blocchi in cls intonacata a civile con rivestimento del tipo graffiato;
- solaio in latero-cemento con controsoffitto in lamierino e parzialmente isolato con lana di roccia;
- copertura in travetti e tavellonato in laterizio con manto in tegole;
- divisori interni in muratura;
- solaio in latero-cemento con controsoffitto in lamierino e parzialmente isolato con lana di roccia;
- pavimenti in parte in piastrelle e in parte cls liscio;
- portoni d'ingresso in ferro;
- portoni interni in pvc;
- porte interne in alluminio e vetro;
- serramenti in ferro e vetro;
- rivestimenti in piastrelle;
- scale esterne di accesso al piano primo in ferro;
- impianto elettrico con corpi illuminanti al neon;

All'interno del locale ad uso ex macello si sono rilevate n.7 celle frigorifere al piano terra e n.3 al piano primo, non funzionanti e da smaltire il cui costo viene ricompreso nel valore assegnato all'immobile.

L'area scoperta, identificata con i Mapp.1141 e Mapp.471, è sistemata in parte in ghiaietto e in parte a verde.

L'area esterna è recintata con recinzione costituita da muretto e sovrastante rete metallica.

I percorsi esterni sono sistemati con marciapiedi in calcestruzzo.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Comunale via Callalta attraverso accessi sprovvisti di cancello.

Parte dell'area identificata al F.9, Mapp.1141 è integrata nella viabilità Comunale.

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile si trova in precario stato di conservazione per vetustà ed abbandono.

(vedi allegato 57- documentazione fotografica)

**Limiti dell'indagine:**

In sede di perizia non ho indagato circa eventuali passività ambientali ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materiali di tutela ambientale ad esclusione delle coperture di parte del fabbricato e degli accessori per una superficie di mq.200,00 (circa)

(vedi allegato 58 - documentazione fotografica)

| Destinazione                         | Parametro                  | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| MACELLO F. 9,<br>mapp. 1115, Sub.2-3 | Sup. lorda di<br>pavimento | 465,00                      | 1,00   | 465,00                 |

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:****Sub.2**

|  |                     |
|--|---------------------|
| - Locale ad uso Macello al piano terra                     | = 280.00 mq (circa) |
| - Locale magazzino e portico esterno (mq.80.00 x 0.25)     | = 20.00 mq (circa)  |
| - Ufficio al piano terra                                   | = 35.00 mq (circa)  |
| - Locale ad uso Deposito al piano primo (mq.190.00 x 0.50) | = 95.00 mq (circa)  |
| - Ufficio al piano primo                                   | = 35.00 mq (circa)  |
| <b>Totale superficie commerciale = mq. 465.00</b>          |                     |

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Criterio di stima:**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- della necessità di provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e istanza di sanatoria;
- dalla necessità di provvedere allo smaltimento delle lastre in cemento amianto (eternit) a copertura di una parte del fabbricato ex macello e accessori;
- dalla necessità di provvedere allo smaltimento delle celle frigorifere;
- dalla necessità di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Nel valore assegnato vengono ricompresi i terreni di pertinenza contraddistinti al F.9, Mapp.471 e Mapp.1141 della superficie catastale totale di are 06.70

| Destinazione                       | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Valore unitario | Valore complessivo |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| MACELLO - F.9, Mapp. 1115 Sub. 2-3 | sup lorda di pavimento | 465,00                      | 200,00          | 93.000,00          |

**VALORE DI STIMA****€ 93.000,00 arrotondato a € 90.000,00****Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(90.000,00 x 0.25%) € 22.500,00

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

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

90.000,00- (90.000,00x 0.25%) € 67.500,00

**ARROTONDATO A****€ 67.000,00**

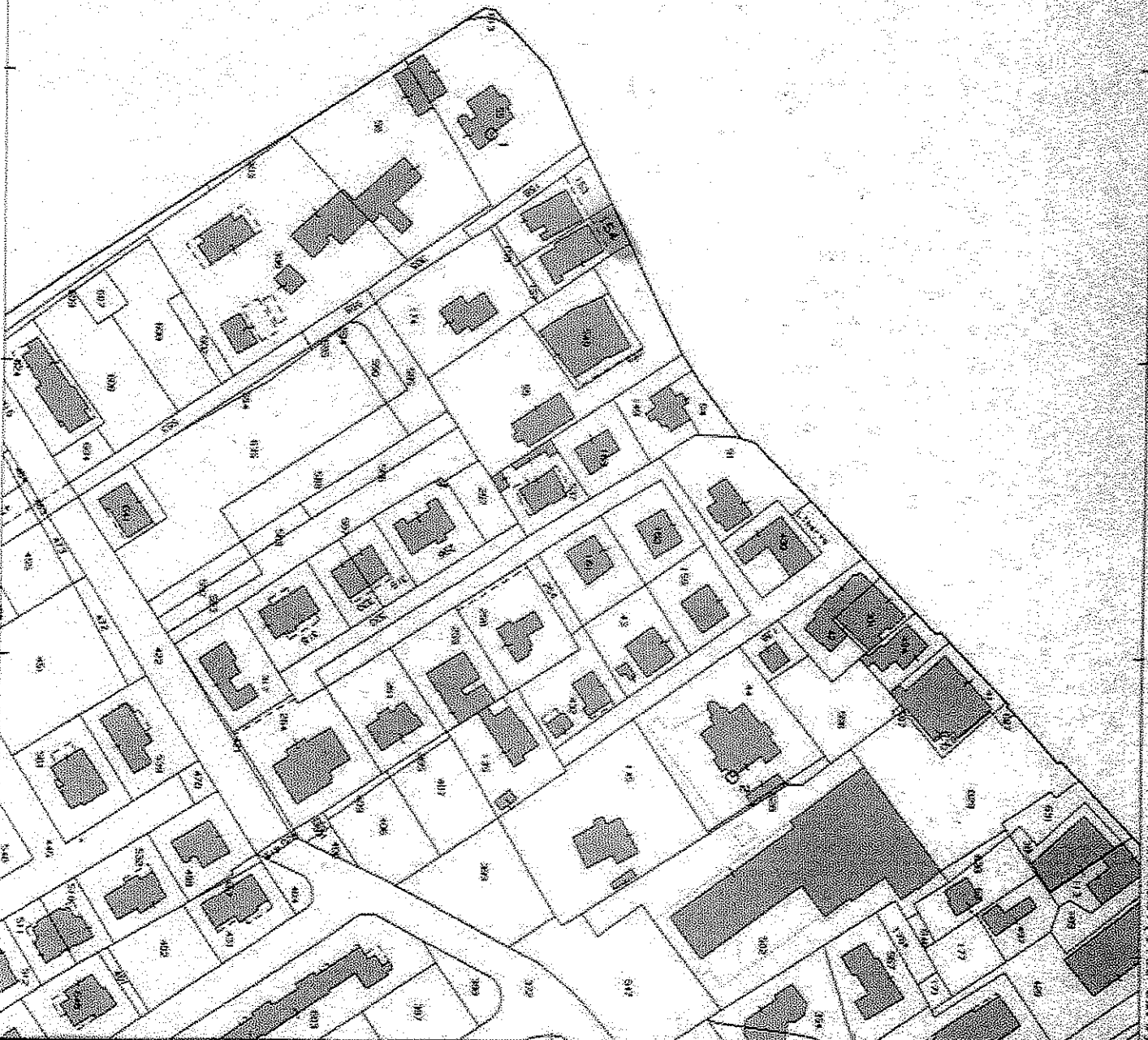
Data generazione:

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Tonegutti**

E-5600

Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale Territoriale - Direzione MASSIMO ESPOSITO

Vis. ord. (1:00 curv)



1 Particella 154

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI



# MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Min. B. e Infrastr. e Trasporti - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali

L. 115

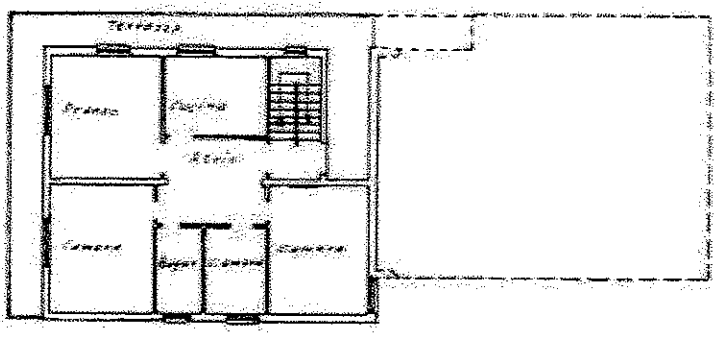
ALL 5

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di **Franzolino** Via **Piazza Libertà**

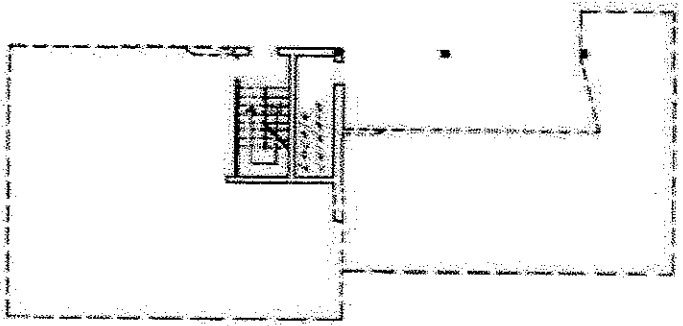
Ditta: **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Venezia**

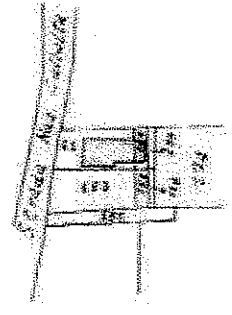
Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO  
1:200



PIANTA PIANO TERRA  
1:200



PLANIMETRIA SC 1:200  
F. 10



ORIENTAMENTO



Scala di 1:200

CATASTO REGIONALE (C/981) - Esplosivo: 10 Particelle: 154 - Subalterno 3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

|                 |  |
|-----------------|--|
| <p>10/154/8</p> |  |
|-----------------|--|

Completata dal Geometra

[REDACTED]  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Venezia

data: 9.7.1971

Firma: [REDACTED]

NUOVA CARTA  
n. 1000/2016



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI

Min. B (Vanno Cassese - Ministro - Urbani)

L. 15

All 6

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

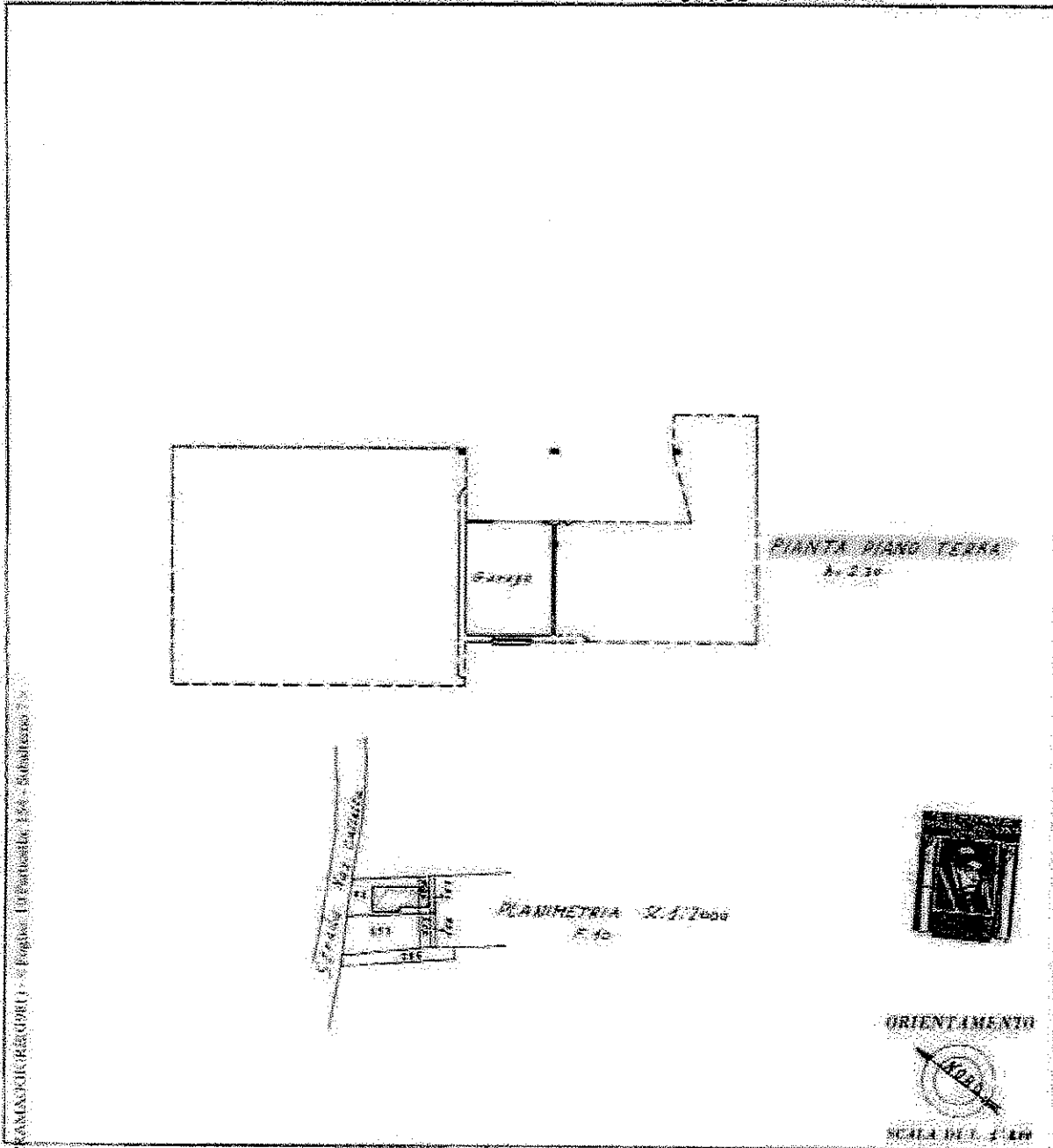
Decreto Ministeriale n. 1000/2016

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Fras Maggiore** Via **Piazza Libertà**

Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastale di **Venezia**

Scheda 2 n° 116



RAMANDO VIRELLI - S. Paolo - 10100 - 10100 - 10100

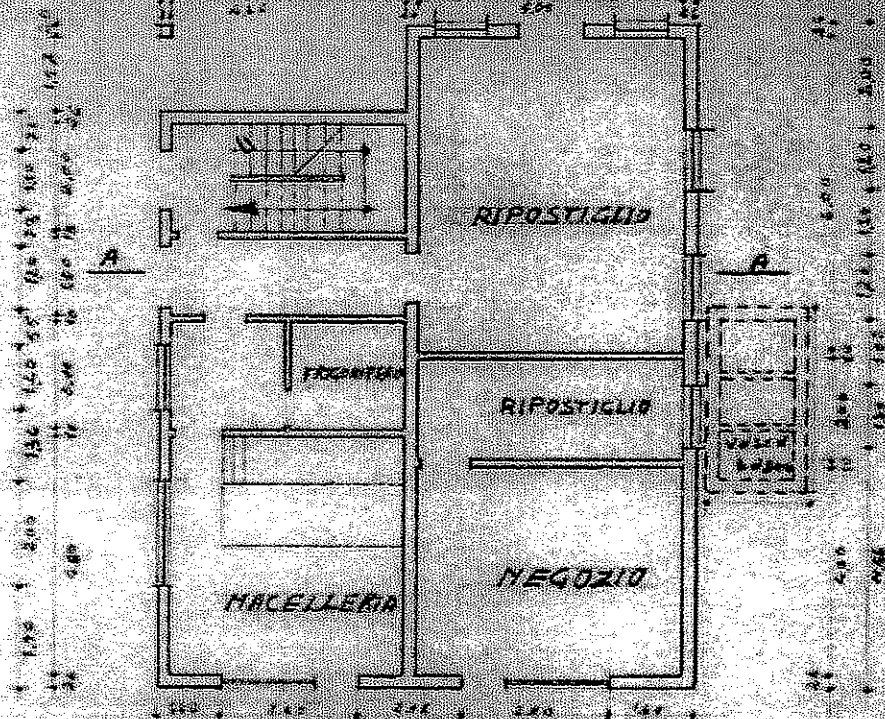
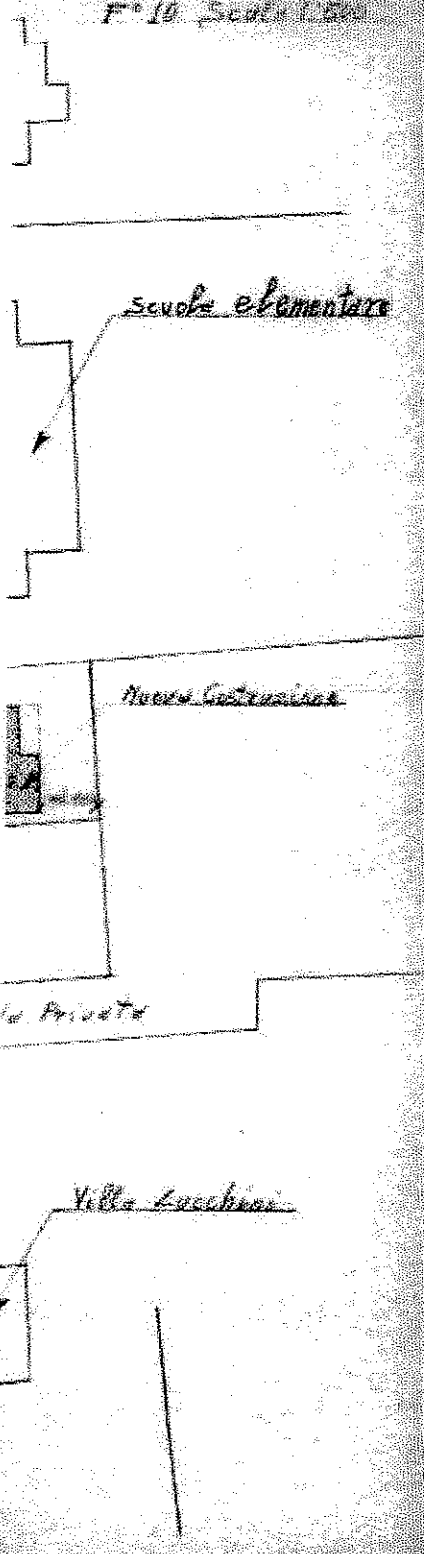
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

10/1156/17

Completata dal **Geometra**  
**[REDACTED]**  
 Fornita all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di Venezia  
 data: **6.7.1971**  
 Firma: **[REDACTED]**

COTTURIE DI BRASACCIANO  
F.° 10 Scala 1:500

PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA PRIMO PIANO

