

Depositato in Tribunale il

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **233/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-09-2018 ore 09:30

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001, Fg. 16 mapp. 480**

**Lotto 002, Fg. 16 mapp. 182 sub 40, 41, 42, 26, 31, 8**

**Esperto alla stima:** Geom. Renza Borean  
**Codice fiscale:** BRNRNZ57A67L483W  
**Partita IVA:** 00244570933  
**Studio in:** Via Trieste 50 - 33072 Casarsa della Delizia  
**Telefono:** 0434870341  
**Fax:** 0434870341  
**Email:** renza.borean@tiscali.it  
**Pec:** renza.borean@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Stucky 52/54 - Villanova - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30020

**Descrizione zona:** Zona periferica posta a sud di Fossalta

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg. 16 mapp. 480

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED]

sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 16, particella 480, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale ha 00.15.00, reddito dominicale: € 14,45, reddito agrario: € 8,52

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

foglio 16, particella 182, subalterno 40, scheda catastale VE0181500, indirizzo via Stucky 52, piano T-1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A/10, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita € 2.355,04, E.U. , sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 16, particella 182, qualità E.U., superficie catastale ha 0.23.30

**Corpo:** B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

foglio 16, particella 182, subalterno 41, scheda catastale VE0181500, indirizzo via Stucky , piano T, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 134, superficie mq 144, rendita € 138,41, E.U. , sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 16, particella 182, qualità E.U., superficie catastale ha 0.23.30

**Corpo:** C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

foglio 16, particella 182, subalterno 42, scheda catastale VE0181500, indirizzo via Stucky , piano 1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 33, superficie mq 38, rendita € 34,09, E.U. , sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 16, particella 182, qualità E.U., superficie catastale ha 0.23.30

**Corpo:** D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26

**Categoria:** Abitazioni di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

foglio 16, particella 182, subalterno 26,  
indirizzo via Stucky 54/1 , piano 1, comune Fossalta di Portogruaro,  
categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie mq 164, rendita € 364,10, E.U. ,  
sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 16, particella 182, qualità E.U., superfi-  
cie catastale ha 0.23.30

**Corpo:** E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

**Categoria:** Abitazioni di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

foglio 16, particella 182, subalterno 31,  
indirizzo via Stucky 52/A, piano 1, comune Fossalta di Portogruaro,  
categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie mq 156, rendita € 388,38, E.U. ,  
sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 16, particella 182, qualità E.U., superfi-  
cie catastale ha 0.23.30

**Corpo:** F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

foglio 16, particella 182, subalterno 8,  
indirizzo via Stucky 54/3, piano 3, comune Fossalta di Portogruaro,  
categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie mq 120, rendita € 222,08, E.U. ,  
sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 16, particella 182, qualità E.U., superfi-  
cie catastale ha 0.23.30

## 2. Possesso

**Bene:** Via Stucky 52/54 - Villanova - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg. 16 mapp. 480

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 12/03/2014 Registrato a Portogruaro il 13/03/2014 ai nn.676 serie 3 Tipologia contratto: anni 6+6, scadenza 30/04/2020

**Corpo:** C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)

**Possesso:** Libero

**Corpo:** D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26

**Possesso:** Occupato dal debitore

**Corpo:** E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data

06/12/2017 per l'importo di euro 470,00 con cadenza mensile Registrato a Portogruaro il  
07/12/2017 ai nn.3955 serie 3T/2017 Tipologia contratto: 4+4 anni, scadenza 06/12/2021

**Corpo:** F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

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

**Bene:** Via Stucky 52/54 - Villanova - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg. 16 mapp. 480

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

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

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

**Corpo:** B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

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

**Corpo:** C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)

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

**Corpo:** D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26

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

**Corpo:** E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

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

**Corpo:** F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Stucky 52/54 - Villanova - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg. 16 mapp. 480

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo: B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo: C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo: D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo: E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo: F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Stucky 52/54 - Villanova - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg. 16 mapp. 480

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Stucky 52/54 - Villanova - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg. 16 mapp. 480

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

**Misure Penali:** NO

## **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Stucky 52/54 - Villanova - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg. 16 mapp. 480

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Stucky 52/54 - Villanova - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Prezzo:** € 6.375,00

**Lotto:** 002

**Prezzo:** € 310.581,50

## Premessa

Con ordinanza del 18/03/2018 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta geom. Renza Borean nata a Udine il 27.01.1957, con studio professionale in Casarsa della Delizia, Via Trieste 50, telefono e fax 0434.870341, iscritta all'albo dei CTU presso il Tribunale di Pordenone ed all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n. 633, Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

In data 20.03.2018 la sottoscritta è comparsa per il giuramento di rito.

Acquisite le visure e le planimetrie catastali, nonché la documentazione urbanistica ed amministrativa presso i pubblici uffici, effettuato il sopralluogo con il rilievo metrico e fotografico, effettuate le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale nel rispetto della tempistica assegnata.

Beni in Fossalta Di Portogruaro (VE)  
Località/Frazione Villanova  
Via Stucky 52/54

## Lotto: 001

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

Identificativo corpo: A - Fg. 16 mapp. 480.

agricolo sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54

#### Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Residenza: [REDACTED] -

Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Data Matrimonio: -

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con [REDACTED] -

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Residenza: [REDACTED] -

Stato Civile: coniugata -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con [REDACTED] -

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

sezione censuaria Fossalta di Portogruaro,

foglio 16, particella 480, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale ha 00.15.00,

reddito dominicale: € 14,45, reddito agrario: € 8,52

Derivante da: Compravendita del notaio Pasqualis del 08/09/2009 n. 22194/8804 da [REDACTED]

[REDACTED]

Confini: Confina a nord-est con il mapp. 479, a sud-est con il mapp. 603, a sud-ovest con i

mapp. 602 e 597, a nord-ovest con il mapp. 481.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

Trattasi di appezzamento di terreno al mappale 480 di superficie catastale mq 1.500, sito in provincia di Venezia - Comune di Fossalta di Portogruaro - zona residenziale B2 in località Villanova S. Antonio, Via Stucky, classificato come verde privato, tenuto a prato, con un accesso promiscuo da via Stucky con il fabbricato al mappale 182 e il terreno al mappale 481.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il contro [REDACTED] in data 17/05/2012 ai nn. 14008/2094;

Note: Cancellata con annotamento depositato il 14/04/2014 ai nn. 9214/1283.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo in data 25/06/2012 ai nn. 18031/2745;

Note: Cancellata con annotamento depositato il 02/12/2014 ai nn. 29989/3917.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo in data 25/06/2012 ai nn. 18032/2746;

Note: Cancellata con annotamento depositato il 02/12/2014 ai nn. 29990/3918.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Aldo Pasqualis in data 29/06/2011 ai nn. 23652/9436; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/07/2011 ai nn.

22415/4463; Importo ipoteca: € 105.000,00; Importo capitale: € 70.000,00; Note: [REDACTED]

[REDACTED] debitori ipotecari, scadenza 10 anni.

### - Trascrizione pregiudizievole:

contro [REDACTED]

Derivante da: Atto giudiziario - verbale; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 11/09/2017 ai nn. 2994 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/09/2017 ai nn. 30373/20155; Trascrizione contro [REDACTED]

[REDACTED] per l'importo di € 76.648,39.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 16 mapp. 480

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/06/1978 al 28/05/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marina Gramaticopolo, in data 15/06/1978, ai nn. 3510/845; trascritto a Venezia, in data 07/07/1978, ai nn. 11646/10015.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/05/2008 al 08/09/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 28/05/2008, ai nn. 1796; trascritto a Venezia, in data 17/12/2008, ai nn. 45150/27396.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 08/09/2009, ai nn. 22194/8804; trascritto a Venezia, in data 14/09/2009, ai nn. 31774/19276.

**7. DESTINAZIONE URBANISTICA:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 49 del 22/12/2014
Zona omogenea:	Verde privato
Norme tecniche di attuazione:	Comprendono parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione. Entro tali aree è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere ecc. e piccole strutture accessorie di giardinaggio e arredo. Vedi allegati
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 7 del 08/04/2014

Descrizione: **agricolo di cui al punto A - Fg. 16 mapp. 480**

Terreno pianeggiante di forma rettangolare inerbato, con qualche essenza arborea, falciato e mantenuto in perfetto stato

**1. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] na proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza [REDACTED]

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva catastale mq 1.500,00

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie di riferimento è quella catastale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
giardino	superficie	1,00	1.500,00	€ 5,00
			<b>1.500,00</b>	

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri:**

La valutazione corrisponde al più probabile valore di mercato per terreni ricadenti a verde privato

**8.2 Valutazione corpi:****A - Fg. 16 mapp. 480. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
giardino	1.500,00	€ 5,00	€ 7.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.500,00
Valore corpo	€ 7.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg. 16 mapp. 480	agricolo	1.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 1.125,00

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: € 6.375,00

## Lotto: 002

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

**Identificativo corpo: A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32).**

**Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54**

Note: Parte di immobile condominiale situata al piano terra e 1° collegati fra loro da scala interna in legno.

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] -

Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: All'epoca del contratto di mutuo fondiario (29/06/2011) esistevano i sub 21 e 32. Con variazione (divisione e fusione) del 14/11/2012, venivano soppressi i sub 21 e 32 e costituiti i sub 40, 41 e 42.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

foglio 16, particella 182, subalterno 40, scheda catastale VE0181500, indirizzo via Stucky 52, piano T-1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A/10, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita € 2.355,04

Derivante da: Denuncia di successione del 17/02/2011 n. 80/9990/11 in morte di [REDACTED]

Confini: Il mappale 182 sub 40 del Fg. 16 di Fossalta confina a nord con i mapp. 320 e 253, a est con i sub 34 e 35 del mapp. 182, a sud con i sub 18, 33 e 19 del mapp. 182, a ovest con il sub 41 del mapp. 182

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: E.U. , sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 16, particella 182, qualità E.U., superficie catastale ha 0.23.30

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: E' stata aperta una porta interna fra il salone ed il magazzino al piano terra

**Identificativo corpo: B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21).**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54**

Note: Parte di immobile condominiale situata al piano terra con utilizzo a magazzino

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [REDACTED] -  
Residenza: [REDACTED] -  
Stato Civile: Vedova  
Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: All'epoca del contratto di mutuo fondiario (29/06/2011) esistevano i sub 21 e 32. Con variazione (divisione e fusione) del 14/11/2012, venivano soppressi i sub 21 e 32 e costituiti i sub 40, 41 e 42.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 16, particella 182, subalterno 41, scheda catastale VE0181500, indirizzo via Stucky, piano T, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 134, superficie mq 144, rendita € 138,41

Derivante da: Denuncia di successione del 17/02/2011 n. 80/9990/11 in morte di [REDACTED] del 16/10/2009

Confini: Il mappale 182 sub 41 del Fg. 16 di Fossalta confina con i mapp. 19, 29 e 40

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: E.U., sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 16, particella 182, qualità E.U., superficie catastale ha 0.23.30

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata demolita la paretina interna

Note: Trattasi di un piccolo divisorio interno che però non comporta variazione nell'uso e nella rendita catastale. Non si ritiene necessario effettuare l'aggiornamento della planimetria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32).**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54**

Note: Parte di immobile condominiale situata al piano 1° a destinazione magazzino

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova  
Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: All'epoca del contratto di mutuo fondiario (29/06/2011) esistevano i sub 21 e 32. Con variazione (divisione e fusione) del 14/11/2012, venivano soppressi i sub 21 e 32 e costituiti i sub 40, 41 e 42.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

foglio 16, particella 182, subalterno 42, scheda catastale VE0181500, indirizzo via Stucky, piano 1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 33, superficie mq 38, rendita € 34,09

**Derivante da:** Denuncia di successione del 17/02/2011 n. 80/9990/11 in morte di [REDACTED] del 16/10/2009

**Confini:** Il mappale 182 sub 42 del Fg. 16 di Fossalta confina con le parti comuni al sub 33 ed il sub 19

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** E.U. , sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 16, particella 182, qualità E.U., superficie catastale ha 0.23.30

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si dichiara la conformità catastale anche se è stato montata una paretina divisoria per ricavarne in futuro un bagno. I lavori sono incompleti. Al momento è un ripostiglio.

**Identificativo corpo: D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26.**

**Abitazioni di tipo civile [A2] sito in frazione: Villanova, Via Stucky 54**

Note: Parte di immobile condominiale a destinazione residenziale situata al piano 2°, accessibile da scale comuni al sub 33 attraversando il terrazzo al sub 28, e scala al sub 15

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

foglio 16, particella 182, subalterno 26, indirizzo via Stucky , piano 1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie mq 164, rendita € 364,10

**Derivante da:** Denuncia di successione del 17/02/2011 n. 80/9990/11 in morte di [REDACTED]

**Confini:** Il mappale 182 sub 26 del Fg. 16 di Fossalta confina con i sub 27, 15 e 28

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** E.U. , sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 16, particella 182, qualità

E.U., superficie catastale ha 0.23.30

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31.**

**Abitazioni di tipo civile [A2] sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/A**

Note: Parte di immobile condominiale a destinazione residenziale situata al piano 1°, accessibile da scale comuni al sub 33 e corridoio al sub 43, e scala al sub 15

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 16, particella 182, subalterno 31, indirizzo via Stucky , piano 1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie mq 156, rendita € 388,38

Derivante da: Denuncia di successione del 17/02/2011 n. 80/9990/11 in morte di [REDACTED]

Confini: Il mappale 182 sub 31 del Fg. 16 di Fossalta confina con i sub 46 e 40 e con le scale comuni al sub 15

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: E.U. , sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 16, particella 182, qualità E.U., superficie catastale ha 0.23.30

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale identifica l'appartamento oggetto di stima. Si nota che mancano le pareti divisorie fra due camere e i ripostigli.

**Identificativo corpo: F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8.**

**Abitazioni di tipo economico [A3] Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Villanova, Via Stucky 54/3**

Note: Parte di immobile condominiale a destinazione residenziale situata al piano 3°, accessibile da scale comuni al sub 33 attraversando il terrazzo al sub 28, e scala al sub 15.

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari: Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 16, particella 182, subalterno 8, indirizzo via Stucky 52, piano S3, comune Fossalta di Portogruaro, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie mq 120, rendita € 222,08

**Derivante da:** Denuncia di successione del 17/02/2011 n. 80/9990/11 in morte di [REDACTED]

**Confini:** Il mappale 182 sub 8 del Fg. 16 di Fossalta confina con il sub 9 e 10, nonché con il vano scala al sub 15

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** E.U. , sezione censuaria Fossalta di Portogruaro, foglio 16, particella 182, qualità E.U., superficie catastale ha 0.23.30

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale identifica l'appartamento oggetto di stima. Si nota che sono state fatte delle pareti divisorie fra il reparto giorno ed il reparto notte.

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

Trattasi di fabbricato sito in provincia di Venezia - Comune di Fossalta di Portogruaro - zona residenziale B2 in località Villanova S. Antonio, Via Stucky 52/54. Il fabbricato insiste sul terreno al mappale 182 di mq 2.330.

L'immobile, di notevoli dimensioni, risale alla seconda metà dell'800 ed è edificato sulla struttura di una casa colonica con pavimenti poggiati a terra, privi di isolamenti e vespai, solai in legno e strutture verticali in muratura portante.

Il corpo di fabbrica lungo via Stucky, è posto su tre piani: ospita al piano terra una attività commerciale (bar al sub 34), un'unità vuota e sfitta (sub 18); ai piani superiori, ci sono le unità ad uso residenziale (sub 46, 31, 26, 27, 8 e 9).

Alle spalle di questo corpo, in aderenza verso ovest, vi è il resto del fabbricato diviso in unità ad uso non abitativo che costituiscono un unico corpo con il fabbricato principale.

Esternamente il fabbricato è stato rimaneggiato in più riprese e lo stato di manutenzione generale è mediocre, pitture in parte mancanti, intonaco ammalorato, tetto e grondaie in precarie condizioni, finiture mancanti.

Sul lato ovest la parte artigianale è costituita da strutture in parte prefabbricate ed in parte in telaio di c.a. in opera, realizzati in epoche diverse.

La copertura di queste unità è a terrazza praticabile, con gravi infiltrazioni d'acqua.

Internamente, la parte abitativa, ha avuto in epoche diverse, una ristrutturazione parziale, consistente nella modifica dell'impianto elettrico e di riscaldamento come è riscontrabile dalle certificazioni di conformità allegate, ammodernamento di alcune parti di pavimenti e di alcuni bagni.

Le strutture portanti e murarie sono quelle originarie.

Nelle camere (ai sub 31 ed 8), è stato posato un nuovo pavimento su quello originario.

L'area esterna è asfaltata ed in parte recintata, marciapiedi in porfido.

L'ingresso a tutte le unità avviene da via Stucky attraverso un cancello carraio ed uno pedonale ad anta.

L'accesso agli appartamenti avviene attraverso un vano scale interno (scala rivestita in marmo) collegato con un corridoio d'accesso comune poco agevole.

L'ascensore non è utilizzabile.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via Stucky 52/54**

Libero

**Identificativo corpo: B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via Stucky 52/54**

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 12/03/2014

Registrato a Portogruaro il 13/03/2014 ai nn.676 serie 3

Tipologia contratto: anni 6+6, scadenza 30/04/2020

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Note: Il contratto d'affitto riguarda complessivamente i locali in Fossalta di Portogruaro Fg. 15 mapp. 601 sub 18 e Fg. 16 mapp. 182 sub 41.

Non si è in grado di distinguere l'affitto spettante a ciascun locale.

**Identificativo corpo: C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via Stucky 52/54**

Libero

**Identificativo corpo: D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26**

**Abitazione di tipo civile (A2) sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via Stucky 54/1**

Occupato dal debitore.

**Identificativo corpo: E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31**

**Abitazione di tipo civile (A2) sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via Stucky 52/A**

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 06/12/2017 per l'importo di euro 470,00 con cadenza mensile

Registrato a Portogruaro il 07/12/2017 ai nn.3955 serie 3T/2017

Tipologia contratto: 4+4 anni, scadenza 06/12/2021

**Identificativo corpo: F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8**

**Abitazione di tipo economico (A3) sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via Stucky 52/54**

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: [REDACTED] e occupa l'immobile con la sua famiglia senza alcun titolo.

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione Edilizia a favore del Comune di Fossalta di Portogruaro per ampliamento del fabbricato con impegno contestuale a destinare in perpetuo l'area di mq 249 a verde e parcheggio e a sistemare tale area a proprie cure e spese; A rogito di Notaio Scalettaris in data 01/07/1983 ai nn. 25656; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/07/1983 ai nn. 12800/10374.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo in data 17/05/2012 ai nn. 14008/2094; Note: Cancellata con annotamento depositato il

14/04/2014 ai nn. 9214/1283.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale cancellata il contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo in data 25/06/2012 ai nn. 18031/2745; Note: Cancellata con annotamento depositato il 02/12/2014 ai nn. 29989/3917.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale cancellata il contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo in data 25/06/2012 ai nn. 18032/2746; Note: Cancellata con annotamento depositato il 02/12/2014 ai nn. 29990/3918.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Aldi Pasqualis in data 21/02/2011 ai nn. 6036/1062; Importo ipoteca: € 412.500,00; Importo capitale: € 275.000,00; Note: [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca ed a carico di [REDACTED] debitore non datore.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Aldo Pasqualis in data 18/02/2011 ai nn. 23407; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/02/2011 ai nn. 6036/1062; Importo ipoteca: € 412.500,00; Importo capitale: € 275.000,00; Note: [REDACTED] scadenza 10 anni.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Aldo Pasqualis in data 29/06/2011 ai nn. 23652/9436; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/07/2011 ai nn. 22415/4463; Importo ipoteca: € 105.000,00; Importo capitale: € 70.000,00; Note: [REDACTED] scadenza 10 anni.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario - verbale; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 11/09/2017 ai nn. 2994 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/09/2017 ai nn. 30373/20155; Trascrizione contro [REDACTED] per l'importo di € 76.648,39.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via Stucky 52/54**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Le spese di gestione dell'immobile, sono riportate in allegato nel bilancio consuntivo 2016 fornitomi dall'Amministratore. Tale bilancio comprende l'intera proprietà a carico di [REDACTED]

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono tabelle millesimali approvate per cui le spese al momento vengono divise al 50% tra i due proprietari.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Identificativo corpo: B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via Stucky 52/54**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Le spese di gestione dell'immobile, sono riportate in allegato nel bilancio consuntivo 2016 fornitomi dall'Amministratore. Tale bilancio comprende l'intera proprietà a carico di [REDACTED]

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono tabelle millesimali approvate per cui le spese al momento vengono divise al 50% tra i due proprietari.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Identificativo corpo: C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via Stucky 52/54**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Le spese di gestione dell'immobile, sono riportate in allegato nel bilancio consuntivo 2016 fornitomi dall'Amministratore. Tale bilancio comprende l'intera proprietà a carico di [REDACTED]

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono tabelle millesimali approvate per cui le spese al momento vengono divise al 50% tra i due proprietari.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Identificativo corpo: D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26**

**Abitazione di tipo civile (A2) sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via Stucky 54/1**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Le spese di gestione dell'immobile, sono riportate in allegato nel bilancio consuntivo 2016 fornitomi dall'Amministratore. Tale bilancio comprende l'intera proprietà a carico di [REDACTED]

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono tabelle millesimali approvate per cui le spese al momento vengono divise al 50% tra i due proprietari.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Fatto predisporre dal CTU

**Indice di prestazione energetica:** F

**Identificativo corpo: E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31**

**Abitazione di tipo civile (A2) sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via Stucky 52/A**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Le spese di gestione dell'immobile, sono riportate in allegato nel bilancio consuntivo 2016 fornitomi dall'Amministratore. Tale bilancio comprende l'intera proprietà a carico di [REDACTED]

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono tabelle millesimali approvate per cui le spese al momento vengono divise al 50% tra i due proprietari.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** "F"

**Identificativo corpo:** F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

**Abitazione di tipo economico (A3) sito in Fossalta Di Portogruaro (VE), Via Stucky 54/3**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Le spese di gestione dell'immobile, sono riportate in allegato nel bilancio consuntivo 2016 fornitomi dall'Amministratore. Tale bilancio comprende l'intera proprietà a carico di [REDACTED]

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono tabelle millesimali approvate per cui le spese al momento vengono divise al 50% tra i due proprietari.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Fatto predisporre dal CTU

**Indice di prestazione energetica:** G

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] dal 15/06/1978 al 28/05/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marina Gramaticopolo, in data 15/06/1978, ai nn. 3510/845; trascritto a Venezia, in data 07/07/1978, ai nn. 11646/10015.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/05/2008 al 16/10/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 28/05/2008, ai nn. 1796; trascritto a Venezia, in data 17/12/2008, ai nn. 45150/27396.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 16/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: Trascrizione nn 13769/8742 del 27/04/2011 Certificato di Denuncia di Successione (atto amministrativo del 17/02/2011 n. 80/9990/11 Ufficio del Registro di Portogruaro) in morte di [REDACTED]

[REDACTED] eredità devoluta per testamento pubblicato il 04/11/2009 rep. 22322 Notaio Pasqualis, registrato a Portogruaro il 11/1/2009 n. 2306/1T, a favore di [REDACTED]

Accettazione di eredità trascritta in data 06/07/2011 n. 22416/14274 (atto del 29/06/2011 rep. n. 23652/9436 del Notaio Pasqualis)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54

Numero pratica: 62/1972

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento fabbricato per ricavare nuovi locali negozio e magazzino

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 31/07/1972 al n. di prot. 3186

Abitabilità/agibilità in data 13/01/1981 al n. di prot.

**Non c'è modo di capire a che parte di fabbricato si riferisce detto ampliamento a causa delle variazioni catastali intervenute, perciò si richiamano tutti i subalterni**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32) e E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26**

**Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31**

**Dati precedenti relativi ai corpi: F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8**

Sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54

Numero pratica: 106/73

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento fabbricato laboratorio elettricista, magazzino, garage

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 06/12/1973 al n. di prot. 5249

Abitabilità/agibilità in data 13/01/1981 al n. di prot.

**Non c'è modo di capire a che parte di fabbricato si riferisce detto ampliamento a causa delle variazioni catastali intervenute, perciò si richiamano tutti i subalterni**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26**

**Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31**

**Dati precedenti relativi ai corpi: F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8**

Sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54

Numero pratica: 90/75

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Sopraelevazione di un piano per ricavo di due alloggi

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 01/08/1975 al n. di prot. 2383

Abitabilità/agibilità in data 13/01/1981 al n. di prot. 4910

**Non c'è modo di capire a che parte di fabbricato si riferisce detto ampliamento a causa delle variazioni catastali intervenute, perciò si richiamano tutti i subalterni**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26**

**Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31**

**Dati precedenti relativi ai corpi: F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8**

Sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54

Numero pratica: 9/1980

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un capannone ad uso laboratorio e magazzino elettrico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/11/1979 al n. di prot. 4282

Rilascio in data 04/03/1980 al n. di prot. 4282/79

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non c'è fine lavori

**Non c'è modo di capire a che parte di fabbricato si riferisce detto ampliamento a causa delle variazioni catastali intervenute, perciò si richiamano tutti i subalterni**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26**

**Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31**

**Dati precedenti relativi ai corpi: F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8**

Sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54

Numero pratica: 31/1981

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di un fabbricato ad uso attività artigianale - laboratorio e magazzino elettrico

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 04/03/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 05/08/1981 al n. di prot. 943

Abitabilità/agibilità in data 18/02/1984 al n. di prot. 4/84

**Non c'è modo di capire a che parte di fabbricato si riferisce detto ampliamento a causa delle variazioni catastali intervenute, perciò si richiamano tutti i subalterni**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26**

**Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31**

**Dati precedenti relativi ai corpi: F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8**

Sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54

Numero pratica: 32/a

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato ad uso artigianale

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 25/01/1983 al n. di prot.

Rilascio in data 29/09/1983 al n. di prot. 582

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non c'è fine lavori

**Non c'è modo di capire a che parte di fabbricato si riferisce detto ampliamento a causa delle variazioni catastali intervenute, perciò si richiamano tutti i subalterni**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26**

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

Sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54

Numero pratica: 32/b

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 25/01/1983 al n. di prot.

Rilascio in data 29/09/1983 al n. di prot. 582

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non c'è fine lavori

**Non c'è modo di capire a che parte di fabbricato si riferisce detto cambio di destinazione d'uso a causa delle variazioni catastali intervenute, perciò si richiamano tutti i subalterni**

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

Sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54

Numero pratica: 45 A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sistemazione esterna del fabbricato commerciale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 17/08/1987 al n. di prot. 5798

Rilascio in data 06/12/1987 al n. di prot. 5798

NOTE: Non c'è fine lavori

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

Sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54

Numero pratica: 661

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ampliamento di un fabbricato artigianale per il ricavo di locali ad uso ripostiglio, magazzino e deposito

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 2504

Rilascio in data 16/10/1986 al n. di prot. 2504

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Non c'è modo di capire a che parte di fabbricato si riferisce detto ampliamento a causa delle variazioni catastali intervenute, perciò si richiamano tutti i subalterni**

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)



**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

**Sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54**

Numero pratica: 33/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso ed opere per il ricavo di un alloggio in luogo del magazzino ad uso artigianale esistente al 3° piano

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso

Rilascio in data 17/10/1995 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

**Sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54**

Numero pratica: 33/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso ed opere per il ricavo di un alloggio in luogo del magazzino ad uso artigianale esistente al 3° piano

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/1995 al n. di prot. 9373

Rilascio in data 08/05/1996 al n. di prot. 9373/95

Abitabilità/agibilità in data 05/10/1996 al n. di prot. 7356

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

**Sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54**

Numero pratica: 62/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Trasformazione di locali da uso commerciale ad uso abitativo - primo piano

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 20/06/2000 al n. di prot. 6542

Rilascio in data 30/11/2000 al n. di prot. 9397

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

**Sito in frazione: Villanova, Via Stucky 52/54**

Numero pratica: 62/COO

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Variante alla trasformazione di locali da uso commerciale ad uso abitativo - primo piano

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/08/2002 al n. di prot. 7783

Rilascio in data 12/10/2002 al n. di prot. 7783

Abitabilità/agibilità in data 20/06/2002 al n. di prot. 6108

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

Sito in frazione: **Villanova, Via Stucky 52/54**

Numero pratica: 3130/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Realizzazione di un nuovo accesso carrabile e pedonale nel capannone. L'intervento consiste nella demolizione di una parete di tamponamento non portante, con successiva installazione di un portone carrabile

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/03/2010 al n. di prot. 3130

NOTE: Attestazione di conformità depositata il 30-03-2010 al prot. 3130

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

Sito in frazione: **Villanova, Via Stucky 52/54**

Numero pratica: 7712/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 06/08/2003 al n. di prot. 7712

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

Sito in frazione: **Villanova, Via Stucky 52/54**

Numero pratica: 7603/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione di cupolini, pareti in cartongesso, bagni, scala interna, cambio di destinazione d'uso

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data al n. di prot. 7603

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

Sito in frazione: **Villanova, Via Stucky 52/54**

Numero pratica: SCIA n. 72S/12: 10299/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: S.C.I.A. in Sanatoria

Per lavori: Lavori eseguiti in difformità alla SCIA 7603: Corridoio con porta d'ingresso su via Stucky, lievi difformità geometriche interne

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 24/12/2012 al n. di prot. 10299

Abitabilità/agibilità in data 17/01/2013 al n. di prot. 9160

NOTE: Dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e termoidraulico  
 Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

### 15.1 *Conformità edilizia:*

#### **Uffici e studi privati [A10]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non si sono reperite pratiche edilizie che autorizzassero la realizzazione di un bagno.

I lavori iniziati non sono stati terminati. Attualmente è utilizzato come ripostiglio

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Si notano le stesse piccole difformità riscontrate nelle planimetrie catastali

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

### 15.2 *Conformità urbanistica*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 49 del 22/12/2014
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli edifici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. La Zona B2 è localizzata prevalentemente nelle frazioni e caratterizzate da edifici prevalentemente a blocco isolato con media densità edilizia. Vedi allegati.

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 7 del 08/04/2014

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Fg. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Fg. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Fg. 16 mapp. 182 sub 26

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - Fg. 16 mapp. 182 sub 8

**Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A - Fg. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)**

Vasti locali ad uso (ex) commerciale/direzionale, posti su due piani collegati fra loro da scala interna in legno, accessibili dall'area esterna condominiale al sub 14 e dal vano scala al sub 33. Al piano terra ci sono due saloni, un ingresso, un giardino coperto, un bagno con piatto doccia, un anti e due wc, un magazzino ed un sottoscala; al 1° piano un ampio vano magazzino, un ripostiglio ed un ingresso. Esiste un accesso diretto dalla strada attraverso il sub 35, ma non è consentito in quanto di proprietà altrui. Risultano vuoti e sfitti.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **464,00**

E' posto al piano: T-1°

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. m 3,00/2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I locali abbisognano di una ristrutturazione radicale che comprenda anche parti strutturali oltre a tutta l'impiantistica di cui attualmente sono quasi completamente sprovvisti. Sono mal illuminati, una fonte di luce deriva da lucernaio in plexiglass posto sul solaio di copertura, una finestra al 1° piano e un'area destinata a giardino coperta da una struttura in cemento prefabbricato con inserti trasparenti.

La pavimentazione è varia: piastrelle in ceramica, laminato, moquette, cemento.

Nei bagni mancano alcuni sanitari, in parte mancano gli intonaci e le tinteggiature. Il proprietario riferisce che gli scarichi fognari sono invertiti fra le acque saponate e la vasca imhoff, per cui sono da rifare previa demolizione dell'esistente.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici di progetto reperiti e verificate con planimetrie catastali ecc. La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali al piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	252,00	€ 180,00
Magazzino al piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	59,00	€ 150,00
Magazzino al 1° piano	sup lorda di pavimento	1,00	153,00	€ 160,00
			<b>464,00</b>	

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B - Fig. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)**

Magazzino posto al piano terra del condominio, accessibile dagli spazi esterni comuni al sub 14 e dalla strada da cancello carrabile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. m 6,20/4,50/3,20

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il portone/serranda d'ingresso in monopanel con porta laterale per l'accesso pedonale poste in opera nel 2010, pavimenti in battuto di cemento liscio, serramenti metallici con vetro retinato, intonaci privi di tinteggiatura, gravi infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio piano di copertura. L'impianto elettrico esistente su tracce esterne alla muratura, risulta scollegato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici di progetto reperiti e verificate con planimetrie catastali ecc. La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	--------	------------------------	-----------------

Magazzino al piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	144,00	€ 130,00
--------------------------	------------------------	------	--------	----------

144,00

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto C - Fig. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)

Ripostiglio posto al primo piano, accessibile dal vano scala al sub 33. L'intento era di ricavare un bagno all'interno del vano ed è stato posto un lavello da cucina. Al momento non sono funzionanti perché privi di sanitari, i serramenti, i collegamenti e le finiture.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

E' posto al piano: 1°

ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,80

Condizioni generali dell'immobile: Il locale risulta sfitto con qualche arredo, un piatto doccia, e un secchiaio. Serramenti interni in legno tamburato, esterni in alluminio con vetrocamera, pavimento in moquette e in piastrelle di ceramica con rivestimento.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma risulta scollegato

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici di progetto reperiti e verificate con planimetrie catastali ecc. La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ripostiglio al 1° piano	sup lorda di pavimento	1,00	38,00	€ 160,00

38,00

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto D - Fig. 16 mapp. 182 sub 26

Il sub 26 identifica l'unità abitativa posta al piano secondo composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, tre ripostigli, disimpegno, bagno e anti, terrazzo, con accesso dal vano comune sub 15 (scala) e dal terrazzo al sub 28

#### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,00**  
 E' posto al piano: 2°  
 ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,70

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento ha caratteristiche di finitura mediocri risalenti perlopiù a circa trent'anni fa.

Serramenti esterni in legno con vetrocamera e protezione con tapparelle in plastica, porte interne in legno tamburato, davanzali in marmo, pavimenti in piastrelle di ceramica, in legno nelle camere, rivestimenti in ceramica in cucina ed in bagno, bagno con vasca, wc, bidet e lavabo, terrazzo con piastrelle da esterni e ringhiera in cemento, impianto di riscaldamento a gas metano con termosifoni in acciaio adeguatamente distribuiti, termostato ambientale, caldaia a gas, da certificazione APE classe F, impianto di climatizzazione, tenda estensibile da esterni.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici di progetto reperiti e verificate con planimetrie catastali ecc. La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al 2° piano	sup lorda di pavimento	1,00	164,00	€ 600,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,30	10,80	€ 600,00

**174,80**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2017

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00/1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00/1.400,00

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **E - Fg. 16 mapp. 182 sub 31**

Il sub 31 identifica l'unità abitativa posta al piano primo composta da ingresso- soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, due bagni e anti, terrazzo, con accesso dal vano comune sub 15 (scala).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **175,00**

E' posto al piano: 1°

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

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento ha caratteristiche di finitura mediocri. Serramenti esterni in legno con vetrocamera e protezione con tapparelle in plastica, porte interne in legno tamburato, davanzali in marmo, pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti in ceramica in cucina ed in bagno, bagno con vasca, ed uno con doccia, wc, bidet e lavabo, terrazzo e ringhiera in cemento, impianto di riscaldamento a gas metano con termosifoni tubolari in acciaio adeguatamente distribuiti, termostato ambientale, caldaia a gas, certificazione APE.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici di progetto reperiti e verificate con planimetrie catastali ecc. La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al 1° piano	sup lorda di pavimento	1,00	156,00	€ 600,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,30	5,70	€ 600,00

**161,70**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2017

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00/1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00/1.400,00

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto F - **Fg. 16 mapp. 182 sub 8**

Il sub 8 identifica l'unità abitativa posta al piano terzo composta da ingresso, soggiorno-cucina, tre camere, disimpegno, bagno, con accesso dal vano comune sub 15 (scala).

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

E' posto al piano: 3°

ha un'altezza utile interna di circa m. m 3,60/0,90

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento ha caratteristiche di finitura mediocri. E' mansardato con altezze da m 3,60 a m 0,90, con abbaini sul tetto.

Serramenti esterni doppi: in legno con vetrocamera internamente e in alluminio esternamente, con interposta persiana in plastica e tele oscuranti per la luce, porte interne in legno tamburato, davanzali in marmo, pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti in ceramica in cucina ed in bagno, bagno con vasca, wc, bidet e lavabo, impianto di riscaldamento a gas metano con radiatori in acciaio adeguatamente distribuiti, termostato ambientale, caldaia a gas, da certificazione APE appartiene alla classe G..

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici di progetto reperiti e verificate con planimetrie catastali ecc. La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento 3° piano	sup lorda di pavimento	1,00	120,00	€ 500,00
			<b>120,00</b>	

## Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2017

Zona: Fossalta di Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00/1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00/1.400,00

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criteri di stima:

La valutazione corrisponde al più probabile valore di mercato; è determinata con metodo per comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, che siano stati commercialmente trattati.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona e accedendo ad altre fonti informative indirette.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino immobiliare FIMAA, del borsino FIAIP.

Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è eseguito un aggiustamento di tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti nonostante il notevole abbassamento dei prezzi.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante l'abbattimento del 15% applicato per prassi al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

Si è scelto di mantenere unito in un unico lotto tutti i sei corpi (A-B-C-D-E-F) perché l'intero fabbricato avrebbe bisogno di una ristrutturazione generale e adeguata distribuzione dei corpi rendendoli più funzionali ed indipendenti uno dall'altro. Il condominio è stato costruito dalla famiglia per le esigenze del momento, ed ha subito variazioni ed ampliamenti senza una logica.

Inoltre essendo un'unica proprietà della sig.ra [REDACTED] non esistono tabelle millesimali approvate per dividere le spese equamente fra i subalterni costituenti l'immobile, ed al momento le spese vengono divise al 50% tra [REDACTED]

E' in fase di sostituzione dell'amministratore condominiale.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone e Venezia;  
Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro.

**16. Valutazione corpi:****A - Fig. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32). Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.690,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali al piano terra	252,00	€ 180,00	€ 45.360,00
Magazzino al piano terra	59,00	€ 150,00	€ 8.850,00
Magazzino al 1° piano	153,00	€ 160,00	€ 24.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.690,00
Valore corpo			€ 78.690,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.690,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.690,00

**B - Fig. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21). Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino al piano terra	144,00	€ 130,00	€ 18.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.720,00
Valore corpo			€ 18.720,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.720,00

**C - Fig. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32). Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostiglio al 1° piano	38,00	€ 160,00	€ 6.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.080,00
Valore corpo			€ 6.080,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.080,00

**D - Fig. 16 mapp. 182 sub 26. Abitazioni di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al 2° piano	164,00	€ 600,00	€ 98.400,00
Terrazzo	10,80	€ 600,00	€ 6.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.880,00
Valore corpo			€ 104.880,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.880,00

**E - Fig. 16 mapp. 182 sub 31. Abitazioni di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.020,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al 1° piano	156,00	€ 600,00	€ 93.600,00
Terrazzo	5,70	€ 600,00	€ 3.420,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.020,00
Valore corpo			€ 97.020,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.020,00

**F - Fig. 16 mapp. 182 sub 8. Abitazioni di tipo economico [A3]**

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento 3° piano	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

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fig. 16 mapp. 182 sub 40 (ex21/32)	Uffici e studi privati [A10]	464,00	€ 78.690,00	€ 78.690,00
B - Fig. 16 mapp. 182 sub 41 (ex 21)	Magazzini e locali di deposito [C2]	144,00	€ 18.720,00	€ 18.720,00
C - Fig. 16 mapp. 182 sub 42 (ex 32)	Magazzini e locali di deposito [C2]	38,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00
D - Fig. 16 mapp. 182 sub 26	Abitazioni di tipo civile [A2]	174,80	€ 104.880,00	€ 104.880,00
E - Fig. 16 mapp. 182 sub 31	Abitazioni di tipo civile [A2]	161,70	€ 97.020,00	€ 97.020,00
F - Fig. 16 mapp. 182 sub 8	Abitazioni di tipo economico [A3]	120,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00

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

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria

e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 54.808,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ 310.581,50

**Note finali dell'esperto:**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o mancanza di qualità.

Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto ecc.).

Non è stato verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto dell'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

**Allegati**

- ALLEGATO N. 1 : Estratto mappa
- ALLEGATO N. 2 : CDU
- ALLEGATO N. 3 : Elenco immobili
- ALLEGATO N. 4 : Visure catastali
- ALLEGATO N. 5 : Visura catastali CT
- ALLEGATO N. 6 : Planimetrie catastali
- ALLEGATO N. 7 : Nulla osta n. 62 del 1972
- ALLEGATO N. 8 : Nulla osta n. 106 del 1973
- ALLEGATO N. 9 : Nulla osta n. 90 del 1975 con abitabilità
- ALLEGATO N.10: Agibilità prat. 62 del 1972, 106 e 90 del 1975
- ALLEGATO N. 11 : Concessione E. n. 9 del 1980
- ALLEGATO N. 12 : Concessione n. 31 del 1981 con agibilità n. 4 del 1984
- ALLEGATO N. 13 : Concessione n. 32a del 1983
- ALLEGATO N. 14: Concessioni n. 32b del 1983
- ALLEGATO N. 15 : Autorizzazione n. 45A del 1987
- ALLEGATO N. 16 : Concessione sanatoria n. 661 del 1999
- ALLEGATO N. 17 : Variante concessione n. 33 del 1996 con abitabilità
- ALLEGATO N. 18 : Concessione n. 62 del 2000
- ALLEGATO N. 19 : Concessione in variante n. 62 del 2002 con agibilità
- ALLEGATO N. 20 : DIA al sub 41 del 2010 con conformità
- ALLEGATO N. 21 : Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 2002
- ALLEGATO N. 22 : Dichiarazione di conformità impianto gas del 1996
- ALLEGATO N. 23 : DIA del 2003-2012
- ALLEGATO N. 24 : SCIA n. 7603 del 2012
- ALLEGATO N. 25 : SCIA 72S del 2012 con agibilità in sanatoria
- ALLEGATO N. 26 : Dichiarazione di conformità del sub 40 del 2012
- ALLEGATO N. 27 : Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO N. 28 : Certificato provvedimenti sanzionatori
- ALLEGATO N. 29 : Bilancio consuntivo 2016
- ALLEGATO N. 30 : Stato civile
- ALLEGATO N. 31 : ██████████
- ALLEGATO N. 32 : Atto di compravendita m. 480 del 2009
- ALLEGATO N. 33 : Denuncia di successione del 2011
- ALLEGATO N. 34 : Contratto d'affitto sub 31
- ALLEGATO N. 35 : Contratto d'affitto sub 41
- ALLEGATO N. 36 : Documentazione fotografica sub Esterni

ALLEGATO N. 37 : Documentazione fotografica sub 8  
ALLEGATO N. 38 : Documentazione fotografica sub 26  
ALLEGATO N. 39 : Documentazione fotografica sub 31  
ALLEGATO N. 40 : Documentazione fotografica sub 40  
ALLEGATO N. 41 : Documentazione fotografica sub 41  
ALLEGATO N. 42 : Documentazione fotografica sub 42  
ALLEGATO N. 43: Certificato APE sub 31  
ALLEGATO N. 44 : Certificato APE sub 26  
ALLEGATO N. 45 : Certificato APE sub 8

Data generazione: 24-07-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Renza Borean**