Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **310/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - 002

Esperto alla stima:	Geom. Fabio Anese
Codice fiscale:	[redacted]
Partita IVA:	
Studio in:	Piazzale XX Settembre 10 - 33170 Pordenone
Telefono:	0434524544
Fax:	0434524544
Email:	fabio.anese@virgilio.it
Pec:	fabio.anese@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Lison, 44 / B - zona del Lison Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001
Corpo: Cantina
Categoria: Fabbricati per attivita` agricole [D10]
Dati Catastali:
[redacted] - Proprietà per 1/1,
foglio 22, particella 47, subalterno 8, indirizzo via Lison, n.46, piano T-1, categoria D/10, rendita € 1.177,52;
foglio 22, particella 275, indirizzo VIA LISON SNC piano: T, categoria area urbana, consistenza 231 mq, (identificata al catasto terreni: Area di enti urbani e promiscui, foglio 22, particella 275, qualità ente urbano, superficie catastale are 02 ca 31).

Lotto: 002
Corpo: Vigneto
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
[redacted] - Proprietà per 1/1,
foglio 22, particella 49, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 2 ha. 31 are 40 ca., reddito dominicale: € euro 343,11, reddito agrario: € euro 137,43;
foglio 22, particella 75, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 17 are 50 ca., reddito dominicale: € euro 32,21, reddito agrario: € euro 12,65.

2. Possesso

Bene: Via Lison, 44 / B - zona del Lison Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Lotto
Corpo: Cantina
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Lotto
Corpo: Vigneto
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lison, 44 / B - zona del Lison Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001
Corpo: Cantina
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002
Corpo: Vigneto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lison, 44 / B - zona del Lison Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Lotto
Corpo: Cantina
Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a.

Lotto: 002 - Lotto
Corpo: Vigneto
Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Lison, 44 / B - zona del Lison Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Lotto

Corpo: Cantina

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Lotto

Corpo: Vigneto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Lison, 44 / B - zona del Lison Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Lotto
Corpo: Cantina
Misure Penali: NO

Lotto: 002
Corpo: Vigneto
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lison, 44 / B - zona del Lison Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Lotto
Corpo: Cantina
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Lotto
Corpo: Vigneto
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Lison, 44 / B - zona del Lison Pramaggiore - Pramaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - Lotto
Prezzo da libero: € 160.000,00

Lotto: 002 - Lotto
Prezzo da libero: € 205.000,00

Beni in **Pramaggiore (Venezia)**
Località/Frazione **zona del Lison Pramaggiore**
Via Lison, 44 / B

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: Cantina.

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: zona del Lison Pramaggiore, Via Lison, 44 / B

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/1,
foglio 22, particella 47, subalterno 8, indirizzo via Lison, n.46, piano T-1, categoria D/10, rendita € 1.177,52.
Derivante da: Istrumento (atto pubblico di compravendita) del 28/05/2009 Repertorio n. 9001 Rogante Volpe Claudio, sede Fontanafredda.
Variazione del 25/06/1996 protocollo n. 180096 in atti dal 17/07/2001 frz- var dest- prealineamento (n. 5514.1/1996); variazione del 17/07/2001 protocollo n. 180162 in atti dal 17/07/2001 per classamento (n. 5153.1/2001).
Note: unità immobiliare insistente, unitamente ad altre di terzi, su area censita nel catasto terreni al F.22 n.47 ente urbano are 10 ca. 90.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/1,
foglio 22, particella 275, indirizzo VIA LISON SNC piano T, categoria area urbana, consistenza 231 mq.
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,
foglio 22, particella 275, qualità ente urbano, superficie catastale are 02 ca 31.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: Si precisa che le quote esatte delle altezze dei vani interni sono quelle indicate sui progetti nell'allegato 5 e non in planimetria catastale.

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Zona del Lison Pramaggiore, a pochi km da Pordenone e Venezia. Zona adatta alla coltivazione di vigneti.
Caratteristiche zona: periferica normale.
Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.
Importanti centri limitrofi: Portogruaro.
Attrazioni paesaggistiche: zona del vino.
Attrazioni storiche: Non specificato.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio Claudio Volpe in data 28/05/2009 ai nn. 9002/3823; Iscritto a Venezia in data 19/06/2009 ai nn. 21505/4632; Importo ipoteca: € 474000; Importo capitale: € 316000; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 29/10/2015 n. 2022, trascritto a Venezia in data 26/11/2015 ai nn. 33346/22953; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna
Millesimi di proprietà: -
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente (non soggetto).
Indice di prestazione energetica: Non specificato.
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato.
Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai signori [redacted] e [redacted] [redacted] la quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Pramaggiore, distinte in Catasto al foglio 22 mappale 47 dì are 4.60 fabbricato rurale e mappale 104 (ex 75/d) di are 6.30, è pervenuta dal signor [redacted] in virtù di denuncia di successione n. 56 vol. 219 dell'Ufficio del Registro di Portogruaro, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia 1'11/4/1980 ai nn. 7288 registro generale e 5822 registro particolare. Eredità devoluta per testamento pubblicato per notar Saccardo con verbale dell' 1/12/1979 repertorio n. 29753, a favore dei signori [redacted] in parti uguali.

Al signor [redacted] la quota di due terzi di proprietà dell'unità immobiliare in Pramaggiore, distinta in Catasto al foglio 22 mappale 103 (ex 75/c) di mq. 1410, è pervenuta dagli stessi signori [redacted], con l'atto di cessione di quote per notar Gianfrancesco Saccardo dell'11/01/1975 repertorio n. 27466, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 2711/1975 ai nn. 1243 registro generale e 1117 registro particolare.

Ai signori [redacted] e [redacted], le unità immobiliari in Pramaggiore, distinte in Catasto al foglio 22 mappale 47 fabbricato rurale di mq. 460, mappale 75 di mq. 5240, sono pervenute dai signori [redacted] e [redacted] con l'atto di compravendita per notar Gianfrancesco Saccardo del 23/12/1961 repertorio n. 17622, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 29/12/1961 ai nn. 14444 registro generale e 1211 registro particolare.

Proprietario attuale: [redacted] dal 28/05/2009 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Pramaggiore, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 47 sub. 8 natura D/10 alla Via Lison n. 46 al piano T, (la cui area di sedime deriva dalla fusione dell'originaria p.lla 47 e 104) è pervenuta alla [redacted] dai signori [redacted] e [redacted] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Claudio Volpe di Fontanafredda del 28/5/2009 repertorio n. 9001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 19/6/2009 ai n. 21503 registro generale e n. 13137 registro particolare.

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Pramaggiore, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 275 natura EU alla Via Lison al piano T e al Catasto Terreni al foglio 22 particella 275 (ex 103) natura EU di are 2.31, è pervenuta alla [redacted] dal signor [redacted] quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Claudio Volpe di Fontanafredda del 28/5/2009 repertorio n. 9001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 19/6/2009 ai nn. 21504 registro generale e 13138 registro particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29/68
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Stalla con fienile e magazzino
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 27/07/1968 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 19/12/1972 al n. di prot. 29/1968

Numero pratica: 31/2
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE IN SANATORIA
Rilascio in data 09/07/1992 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 09/07/1992 al n. di prot.

Numero pratica: 15/1972
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: CONCESSIONE A COSTRUIRE
Per lavori: Magazzino per ricovero attrezzi agricoli
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 28/07/1972 al n. di prot. 1613
Abitabilità/agibilità in data 19/12/1972 al n. di prot.

Numero pratica: P200921
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: NUOVO LOCALE SPOGLIATOIO E WC.
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 22/10/2009 al n. di prot. 7114

7.1 *Conformità edilizia: SI*

Fabbricati per attivita` agricole [D10]

7.2 *Conformità urbanistica*

Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	n. 6140 din data 28.12.1993
Zona omogenea:	E 2 Agricole Produttive (vedi allegato C.D.U.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Area di rispetto fluviale

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati per attivita` agricole [D10]** di cui al punto **Cantina**

Fabbricato ad uso cantina vini per produzione con magazzino e ripostigli.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **668,29**
E' posto al piano: terra e primo
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 46;
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: sufficiente

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **da normalizzare**
Solai	tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precompresse** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **da normalizzare**
Travi	materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**
Pareti esterne	materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna — materiale: **battuto di cemento** condizioni: **da normalizzare**

Portone di ingresso — tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Scale — posizione: **a rampa unica** rivestimento: **acciaio** condizioni: **da normalizzare**

Impianti:

Elettrico — tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Fognatura — tipologia: **mista** recapito: **fossa biologica**

Idrico — alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Dati risultanti da rilievo in loco, planimetrie e mappa catastali e comunali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra cantina, magazzino e ripostigli	sup lorda di pavimento	1,00	286,90	€ 500,00
Piano primo magazzino e ripostiglio	sup lorda di pavimento	1,00	100,80	€ 500,00
Piano terra tettoia	sup lorda di pavimento	0,25	12,40	€ 500,00
Strada privata d'accesso	sup reale lorda	1,00	231,00	€ 8,00

631,10

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
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 più probabile valore.

Elenco fonti:
Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro / Venezia;

Ufficio tecnico di Pramaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pramaggiore.

8.2 Valutazione corpi:

Cantina. Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano terra cantina, magazzino e ripostigli	286,90	€ 500,00	€ 143.450,00
Piano primo magazzino e ripostiglio	100,80	€ 500,00	€ 50.400,00
Piano terra tettoia	12,40	€ 500,00	€ 6.198,75
Strada privata d'accesso	231,00	€ 8,00	€ 1.848,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 201.896,75
Valore corpo	€ 201.896,75
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 201.896,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 201.896,75

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Cantina	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	631,10	€ 201.896,75	€ 201.896,75

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 40.298,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	**€ 161.598,25**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 160.000,00**

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: Vigneto.

agricolo sito in frazione: zona del Lison Pramaggiore, Via Lison,

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/1 ,
foglio 22, particella 49, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 2 ha. 31 are 40 ca., reddito dominicale: € euro 343,11, reddito agrario: € euro 137,43.
Derivante da: Istrumento (atto pubblico di compravendita) del 28/05/2009 Repertorio n. 9001 Rogante Volpe Claudio, sede Fontanafredda.
Tabella di variazione del 04/06/1989 protocollo n.00000985 in atti dal 07/10/2002 variazione di coltura (n. 325.1/1989).

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], Proprietà per 1/1 ,
foglio 22, particella 75, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 17 are 50 ca., reddito dominicale: € euro 32,21, reddito agrario: € euro 12,65.
Derivante da: Istrumento (atto pubblico di compravendita) del 28/05/2009 Repertorio n. 9001 Rogante Volpe Claudio, sede Fontanafredda.
Frazionamento del 11/01/1975 in atti dal 01/07/1980 (n. 22980).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona del Lison Pramaggiore, a pochi km da Pordenone e Venezia. Zona adatta alla coltivazione di vigneti.
Caratteristiche zona: periferica normale.
Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.
Importanti centri limitrofi: Portogruaro.
Attrazioni paesaggistiche: zona del vino.
Attrazioni storiche: Non specificato.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio Claudio Volpe in data 28/05/2009 ai nn. 9002/3823; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/06/2009 ai nn. 21505/4632; Importo ipoteca: € 474000; Importo capitale: € 316000; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 29/10/2015 ai nn. 2022 iscritto/trascritto a Venezia in data 26/11/2015 ai nn. 33346/22953; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vigneto

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: -
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto ad A.P.E.
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai signori [redacted] a quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Pramaggiore, distinte in Catasto al foglio 22 mappale 49 di ha 1.31.40 e mappale 75/a di are 17.50, è pervenuta dal signor [redacted], in virtù di denuncia di successione n. 56 vol. 219 dell'Ufficio del Registro di Portogruaro, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dì Venezia 1'11/4/1980 ai nn. 7288 registro generale e 5822 registro particolare. Eredità devoluta per testamento pubblicato per notar Saccardo con verbale dell' 1/12/1979 repertorio n. 29753, a favore dei signori [redacted] in parti uguali.
Ai signori [redacted]

[redacted] le unità immobiliari in Pramaggiore, distinte in Catasto al foglio 22 mappale 48/a di mq. 2830, mappale 49/a di mq. 17090, mappale 511a di mq. 3510, mappale 75 di mq. 5240 e al foglio 24 mappale 61 di mq. 6210, sono pervenute dai signori [redacted] con l'atto di compravendita per notar Gianfrancesco Saccardo del 23/12/1961 repertorio n. 17622, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 29/12/1961 ai nn. 14444 registro generale e 1211 registro particolare.

Proprietario attuale: [redacted] ad oggi (attuale proprietaria). In forza di:
L'intera proprietà delle unità immobiliari in Pramaggiore, distinte al Catasto Terreni al foglio 22 particella 49 natura T di ha 2.31.40 e particella 75 natura T di are 17.50, è pervenuta alla Azienda [redacted] e [redacted] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Claudio Volpe di Fontanafredda del 28/5/2009 repertorio n. 9001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 19/6/2009 ai un. 21503 registro generale e 13137 registro particolare.

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

15.2 *Conformità urbanistica*

agricolo

Note sulla conformità:

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Vigneto**

Terreno agricolo coltivato a vigneto.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24.890,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Dati risultanti da rilievo in loco, planimetrie e mappa catastali e comunali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.lla 49	sup reale lorda	1,00	23.140,00	€ 10,00
p.lla 75	sup reale lorda	1,00	1.750,00	€ 10,50
			24.890,00	

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:
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 più probabile valore.

Elenco fonti:
Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro / Venezia;

Ufficio tecnico di Pramaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pramaggiore.

16. Valutazione corpi:

Vigneto. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
P.lla 49	23.140,00	€ 10,00	€ 231.400,00
p.lla 75	1.750,00	€ 10,50	€ 18.375,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 249.775,00
Valore corpo	€ 249.775,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 249.775,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 249.775,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Vigneto	agricolo	24.890,00	€ 249.775,00	€ 249.775,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 44.977,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	**€ 204.798,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 205.000,00**

Allegati

1. Verbale di sopralluogo.
2. Foto immobili.
3. Estratto di mappa e visure catastali.
4. Planimetrie catastali.
5. Atti autorizzativi pratiche edilizie.
6. Certificato di destinazione urbanistica.
7. Dichiarazione di esclusione dall'obbligo di dotazione dell' attestato di prestazione energetica (A.P.E.).
8. Titolo di provenienza.
9. Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale e formalità pregiudizievoli nel ventennio.
10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate di inesistenza di contratti di locazione.
11. Visura C.C.I.A.A. società esecutata.
12. Certificato di commerciabilità.

Data generazione:
12-09-2016 16:09:50

L'Esperto alla stima
Geom. Fabio Anese